

## TRIBUNALE DI TREVISO

\*\*\*

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 418-2016

a carico di esecutato n.1

\*\*\*

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. ssa Vortali Francesca, di valutare i beni immobili di proprietà della ditta esecutata, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – Via Dello Squero n. 3, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati in Comune di Castelfranco Veneto (Tv) e Comune di Vedelago (Tv).

Successivamente ha effettuato le necessarie visure di aggiornamento delle partite catastali presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, richiedendo altresì le mappe aggiornate e le planimetrie catastali dei beni. Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito dall'archivio notarile di Treviso copia dell'atto di provenienza dei beni siti in Castelfranco Veneto (Tv), nonchè acquisito dallo studio notarile del notaio dott. Fumo di Treviso gli atti di provenienza dei beni siti in Comune di Vedelago (Tv).

Ha quindi verificato il contenuto della relazione notarile ventennale prodotta in atti dal creditore precedente.

Ha inoltre svolto accessi presso gli uffici Tecnici dei Comuni di Castelfranco Veneto (Tv), e di Vedelago (Tv) per ottenere copia dei progetti dei fabbricati e delle



concessioni edilizie rilasciate.

Ha poi richiesto dall'amministratore del condominio sito in Castelfranco Veneto utile documentazione riguardante la posizione condominiale.

Ha inoltre effettuato accesso presso gli immobili, unitamente al custode nominato, per verificarne lo stato, le caratteristiche e consistenza e redigendo, all'uopo, ampia documentazione fotografica e svolgendo in loco le apposite misurazioni.

Sulla base degli accertamenti svolti si espone la seguente relazione estimativa.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati**

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Castelfranco Veneto Sez. F – foglio 7

mappale 22 sub. 101 nat. C/6 mq.15 Viale Italia P.T;

Comune di Veduggio – Catasto fabbricati Sez. D – foglio 11

Mappale 224 sub.3 graffato al mapp 611 sub.3 nat. A/1 , vani 16 Piazza F. Baracca;

mappale 611 sub.2 nat. C/6 mq. 117 Piazza F. Baracca p.S1

\*\*\*

### **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

L'indicazione dei mappali contenuti nell'atto di pignoramento, seppur indicati in modo sintetico, risulta corretta.

\*\*\*

**ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**



Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la relazione notarile a firma del notaio dr. Rocco Mancuso, notaio in Lecce.

Dall'esame della relazione notarile, **per l'immobile sito in Comune di Vedelago (Tv), risulta però mancante l'indicazione del rogito di provenienza** - atto di compravendita rep 87.613 notaio Fumo di Treviso del 07.06.2002, trascritto a Treviso il 11.06.2002 al n. 16770 reg. particolare. e 23613 reg. gen, riguardante una parte degli immobili oggetto di pignoramento.

\*\*\*

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

^^^

#### **LOTTO 1°** - garage in Castelfranco Veneto

#### **DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà**

Ditta intestata

***Esecutato n.1 – proprietà per l'intero***

#### **bene 1:**

Agenzia delle Entrate di Treviso

Catasto Fabbricati

Comune di Castelfranco Veneto (Codice C111)

Sez. F – foglio 7

mappale 22 sub. 101 Viale Italia P.T. C/6 mq.15 superficie catastale mq. 15

RC€61,97

#### **Beni Comuni:**

Oltre alla proporzionale comproprietà sulle cose, entità ed impianti comuni condominiali di cui all'art.1117 c.c. e risultanti anche dal regolamento di condominio e quindi con la quota millesimale di proprietà TABELLA 9: 0,92/1000.



\*\*

### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto all'esecutata per atto di compravendita rep 37.798 del 31.07.1979 notaio Battista Parolin, trascritto a Treviso il 17.08.1979 al n. 14135.

\*\*\*

### **CONFINI**

L'elaborato planimetrico depositato presso gli uffici del catasto di Treviso non rappresenta le unità immobiliari presenti nello stabile e quindi, da tale elaborato, non è fattibile comprendere quali siano i subalterni confinanti con l'unità in questione.

Il garage confina quindi con muri perimetrali dell'edificio, altri garage ai lati, corridoio comune, salvo altri e/o variati.

\*\*\*

### **SERVITU'**

L'atto di provenienza, sul punto, così cita e riporta:

“con i relativi diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, con quanto vi è di affisso ed infisso, annesso e connesso, servitù attive e passive, continue e discontinue, positive e negative, apparenti e non apparenti, esistenti ed esercitate ed in particolare con quelle che vengono a crearsi a favore ed a carico delle unità in oggetto e di quelle rimaste in proprietà della società venditrice, per effetto dell'art. 1062 del c.c.

In particolare viene costituita servitù a carico del m.n. 32, sezione F – foglio VII – di proprietà della società venditrice e a favore del mn.22/a sul quale sorge il complesso in oggetto per quel che riguarda il pozzo esistente sul fondo servente e che alimenta la piccola piscina e serve l'irrigazione dell'area verde, con facoltà di accesso per servizio e manutenzione.



Rresta in facoltà di [REDACTED] suoi successori ed aventi causa, la possibilità di derivare a propria cura e spese, l'uscita del pozzo artesiano sul confinante mn. 22/a essendo fin d'ora concessa l'autorizzazione per il transito e l'esecuzione degli eventuali lavori.

La parte acquirente prende atto dell'esistenza di un reciproco passaggio pedonale fra il terreno mn.22/a (in oggetto) e quello al mn 37 (sul quale sorge il condominio "Le Torri I Lotto") obbligandosi di non turbarne l'esercizio.

La società venditrice – per sé, successori ed aventi causa – si riserva il diritto di chiudere l'attuale passaggio tra il mn 22/a e il mn.32: pertanto tale passaggio sino a che sarà mantenuto, lo sarà a titolo puramente precario e provvisorio “.

**\*\*\***

### **DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di garage singolo sito al piano terra del condominio denominato "condominio Le Torri 2 e Palazzine" ubicato in Castelfranco Veneto (Treviso), con accesso da Via Romagna, senza numero civico (il garage non ha il numero civico; il condominio in cui è inserito è situato al civ. n.38 della via Romagna).

Il garage ha pavimento in cemento, le pareti interne tinteggiate, una porta interna in legno che conduce al corridoio interno, il basculante in metallo con l'apertura motorizzata.

Il garage è dotato di impianto elettrico.

La superficie lorda del garage corrisponde a mq. 15 circa.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo che si allegano al presente elaborato contribuiscono a descrivere il garage ed il contesto condominiale in cui è inserito ed alle quali si rimanda per una migliore descrizione del bene.

**\*\*\***



## **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

Lo stabile nel quale insistono le unità immobiliari in oggetto, secondo i dati forniti dalla P.A. è stato edificato con il seguente titolo abilitativo:

- Licenza Edilizia n.390 del 15.11.1971;

Per tale immobile è stato rilasciato certificato di agibilità 6.11.1969 prot. 322.

Effettuato l'accesso in loco con verifica dell'unità immobiliare in questione, si è accertato che, rispetto alla documentazione planimetrica fornita dalla P.A. (ufficio tecnico del Comune di Castelfranco Veneto) vi sono delle difformità, sia inerenti il garage (dimensione) che riguardanti il retro garage (parti comuni dello stabile).

Poiché sono sorti allo scrivente dubbi al riguardo della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Castelfranco Veneto, si è provveduto in data 19 novembre 2019 a presentare istanza di chiarimenti al Comune; in data 28 novembre 2019 si è trasmessa al Comune di Castelfranco Veneto ulteriore mail di sollecito; in data 3 dicembre 2019 si è inviata ulteriore mail di sollecito (a mezzo pec).

Nessuna risposta si è però ricevuta dalla P.A.

Si provvede pertanto a relazionare sulla situazione dei luoghi e di quanto autorizzato dalla P.A. basandosi sulla documentazione fornita dal Comune di Castelfranco Veneto, senza però avere certezza, poiché non si è ricevuta alcuna risposta/collaborazione da parte della P.A. su eventuali ulteriori situazioni licenziate dell'immobile, diverse da quelle rammostrate e consegnate allo scrivente.

La sanabilità della difformità, se la situazione licenziata dalla P.A. corrisponde a quanto consegnato allo scrivente (copia stralcio progetto), si ricondurrebbe ad una presentazione di una pratica sia da parte del proprietario dell'unità immobiliare in oggetto, sia da parte del condominio (riguardando le difformità anche le retrostanti parti comuni).



Nessuna indagine è stata effettuata sulle restanti parti comuni dell'edificio.

Va evidenziato, in proposito, che si è altresì richiesta documentazione condominiale all'amministratore del Condominio, senza però avere alcuna risposta e/o documento da parte dell'amministratore.

*(\*) Precisazione al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Castelfranco Veneto.



\*\*\*

## **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI**

La scheda catastale (che non risulta quotata, come da prassi) risulterebbe comunque non conforme allo stato licenziato dalla P.A. (stralcio progetto consegnato) ed allo stato dei luoghi per quanto concerne la dimensione e conformazione dell'unità immobiliare.

\*\*\*

### **Toponomastica:**

La via attuale corrisponde a Via Romagna e non già più a Via Italia, come invece ancora riportato nella visura catastale

\*\*\*

## **CERTIFICAZIONI IMPIANTI**

In atti presso la P.A. non sono depositate / reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

\*\*\*

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Trattasi di locale non riscaldato che non abbisogna di certificazione energetica.

^^^

## **VINCOLI**

All'atto dell'accesso svolto presso la P.A. – ufficio tecnico, è stato riferito che non risultano essere presenti vincoli sull'immobile.

^^^

## **DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE**

La destinazione d'uso prevista dalla concessione edilizia è del tipo accessorio



(garage).

\*\*\*

### **STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni**

L'unità immobiliare risulta occupata.

Il custode – Aste 33 – ha trasmesso allo scrivente copia del contratto di locazione.

Il garage risulta locato ma mancano gli estremi di registrazione del contratto.

Il contratto risulta stipulato in data anteriore al pignoramento.

Contratto della durata di anni 6, con inizio dal 01.05.1993 e fino al 30.04.1999, tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni.

Il corrispettivo stato stabilito nel contratto era di £. 1.200.000 annue (lire); attualmente non si è a conoscenza dell'importo della rata mensile e canone annuale (dalle informazioni ricevute da Aste 33 non si è a conoscenza del dato).

Per ogni ulteriore informazione al riguardo dell'occupazione del bene ci si dovrà rivolgere al custode giudiziale.

\*\*\*

### **SPESE CONDOMINIALI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Con riferimento alle cose e parti comuni dello stabile e quindi al regolamento di condominio, il rogito di provenienza così richiama:

*“il complesso condominiale sarà disciplinato dal regolamento di Condominio che trovasi allegato sub. C all'atto rep. 35458 notaio Parolin.*

*Le suddivisioni millesimali delle proprietà e delle parti e delle cose comuni risultano dalle tabelle inserite in tale regolamento di condominio “.*

Effettuate le richieste all'amministratore del condominio per avere copia di documenti inerenti la situazione condominiale dello stabile, nulla si è ricevuto dall'amministratore condominiale.



Non si è pertanto in grado di relazionare alcunché in ordine alla situazione condominiale (importo rate, regolamento di condominio, tabelle millesimali, posizione debitoria dell'esecutato ecc.).

\*\*\*

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerato il contesto condominiale in cui è inserito, considerata quindi la zona in cui è ubicato il fabbricato, la tipologia di edifici nella zona, il contesto circondante il fabbricato ed in quello dell'edificio in cui è inserito.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di appartamenti ed accessori, come quello in questione, posti nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Ai fini della determinazione del valore di stima si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso del locale

- garage mq. 15 x € 400,00 € 6.000,00

\* deprezzamento al valore dell'immobile per



assenza di garanzia per vizi del bene venduto

e secondo la vendita mediante asta,

a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati - € 1.500,00

\* detrazione per occupazione in corso e

regolarizzazioni urbanistiche e catastali

(indicativi, considerando altresì indicativi

per ripartizione con altri condomini, sulla

base di quanto in precedenza relazionato)

a detrarre - € 2.500,00

residuano totali	€ 2.000,00
------------------	------------

**(Diconsi Euro duemila/00)**

***Spese condominiali:***

Per la eventuale decurtazione all'importo di stima della quota delle spese condominiali inerenti l'ultimo biennio (se non versate), stante la mancata consegna del dato da parte dell'amministratore del condominio, non si è in grado di esporre alcun importo.

\*\*\*

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 24.01.2019, ad effettuare un controllo ed aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22.04.2016



trascritta in data 28.04.2016 ai n.ri 12934 reg. generale – n. 2182 reg. particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
(con precisazione che comprende anche altri beni)

^^^

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- atto di pignoramento immobiliare - trascrizione del 08.07.2016 ai n.ri 22798 registro generale – n. 15619 registro particolare, a favore [REDACTED]

[REDACTED]  
(con precisazione che comprende anche altri beni)

^^^

**LOTTO 2°** - abitazione in villa in Vedelago

**DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà**

Ditta intestata

***Esecutato n.1 – proprietà per l'intero***

Agenzia delle Entrate di Treviso

Comune di Vedelago (codice L706)

Catasto fabbricati

Sez. D – foglio 11

mappale 224 sub.3 Piazza F. Baracca piano S1-T-1-2-3 categ. A/1 cl.U vani 16  
sup. catastale mq. 709; totale escluse aree scoperte mq. 709 RC€ 2.231,09.

mappale 611 sub.3.

(mappali graffiati )

mappale 611 sub.2 Piazza F. Baracca piano S1 categ. C/6 cl.U mq. 117  
superficie catastale mq. 128 RC€ 344,42



### Catasto terreni

Foglio 38

Mappale 224 Ente Urbano Ha: 0.05.05

Mappale 611 Ente Urbano Ha: 0.12.16

\*\*\*

### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto all'esecutata per:

- atto di compravendita rep. 87.611 notaio Fumo di Treviso del 07.06.2002, trascritto a Treviso il 11.06.2002 al n. 16769 reg. particolare. e n. 23612 reg. gen. (mappale 224).

- atto di compravendita rep. 87.613 notaio Fumo di Treviso del 07.06.2002, trascritto a Treviso il 11.06.2002 al n. 16770 reg. particolare. e 23613 reg. gen. (mappale 226, poi variato nella numerazione e divenuto mappale 611).

\*\*\*

### **CONFINI**

Il lotto costituito dai mappali 224 e 611 – foglio 38 del catasto terreni, sul quale insiste l'edificio, confina da nord, in senso orario, con piazza Francesco Baracca, mapp. 225, Via Fiume, mapp. 369, 368, salvo altri e /o variati.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE**

Trattasi di unità abitativa in villa storica, denominata "Villa Ravagnin" ubicata in Comune di Vedelago (Tv)- località Fanzolo, con fronte ed accesso da Piazza Francesco Baracca, attualmente senza numero civico.

L'accesso alla proprietà, con l'accesso carraio, avviene dalla retrostante Via Fiume.

La villa è di antica edificazione, per quanto appreso da documentazione acquisita in



atti e da notizie riportate in internet, risalente alla seconda metà del secolo XVII.

La villa si pone a confine con altri fabbricati.

L'edificio è stato oggetto di recentissimo intervento di ristrutturazione e restauro, non ancora completamente ultimato per alcune finiture interne.

La villa si pone in buona posizione nella frazione di Fanzolo di Vedelago, essendo ubicata nella piazza del paese, vicino alla chiesa.

L'abitazione si sviluppa su più, piani fuori terra, oltre ad un piccolo locale nel piano interrato presente all'interno della villa ed un ampio locale accessorio staccato, su piano interrato, nell'area esterna al fabbricato.

L'abitazione è quindi così composta:

- al piano interrato da locale cantina;
- al piano terra da ingresso, atrio, pranzo, cucina, ampio soggiorno, dispensa, disbrigo, vano di servizio, bagno e w.c;
- al piano primo da due camere da letto, due locali guardaroba, disimpegno, due stanze, bagno;
- al piano secondo da due camere, salone, due bagni, disimpegno, ripostiglio;
- piano al terzo da locale sottotetto magazzino.

Una scala interna collega gli ambienti posti sui vari piani.

Al piano interrato, su corpo staccato all'abitazione, sono ubicati i locali garage, lavanderia, bagno, spogliatoio e due locali tecnici, a servizio anche della piscina, progettata, ma non ancora eseguita.

L'immobile è dotato di ampia area scoperta, posta sul retro edificio, in attuale stato di abbandono.

La proprietà è attualmente recintata ma risultano ancora da completare alcuni interventi di recinzione e di realizzazione del cancello carraio su Via Fiume.



La superficie lorda dell'unità abitativa, sui vari piani fuori terra, piani terra, primo e secondo, corrisponde a mq. 645 circa, suddivisi in mq. 215 circa per piano, incluse scale e vuoti scala; mq. 79 circa di locale sottotetto; il locale interrato sottostante l'abitazione ha superficie lorda di mq. 13 circa;

I locali interrati su corpo staccato hanno superficie lorda di mq.197 circa.

L'area scoperta del lotto corrisponde a mq.1.304 catastali.

In proposito va precisato che non è stato compiuto un rilievo topografico del fondo in quanto non espressamente richiesto nel quesito.

La superficie indicata è stata dedotta dai grafici e planimetrie acquisite presso i pubblici uffici.

La struttura del fabbricato corrisponde a quella originaria, presumibilmente in laterizio e pietra, con solai in legno e manto di copertura tipo coppi/tegole, con isolamento delle pareti mediante contropareti in cartongesso (gli isolamenti non sono visibili ma, internamente, si sono accertate delle pareti di cartongesso in aderenza a quelle in muratura).

Le finiture interne dell'abitazione sono di buona ed ottima fattura, perlopiù quasi del tutto ultimate, e si possono così riassumere:

pareti delle stanze perlopiù con rivestimento tipo marmorino, pavimenti dei locali in parte tipo palladiana (al piano terra si desume mancante l'ultimo strato finale di finitura); e quindi pavimenti in legno e gres porcellanato.

Le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica tipo gres porcellanato.

I soffitti sono in legno con travature a vista.

Alcune travature in legno sono affrescate.

La scala interna che collega gli ambienti posti sui vari piani ha gradini in legno e parapetto in legno.



Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno e dotate di vetrocamera, gli oscuri sono in legno, i davanzali parte in cemento e parte in marmo.

Il portoncino di accesso all'abitazione è blindato.

Il locale interrato su corpo staccato ha rampa di accesso in cls, pavimento in cemento ed è dotato di impianto elettrico predisposto e di impianto idraulico, in parte realizzato in un locale.

Tale locale interrato risulta comunque ancora da ultimare in alcune finiture e se ne dedurrebbe anche per l'impiantistica.

La piscina prevista in progetto non è stata realizzata.

La sistemazione esterna non è stata ancora eseguita secondo il progetto autorizzato (vialetto di accesso ecc.).

L'immobile residenziale è dotato di impianto elettrico, idraulico, di riscaldamento a pavimento, di condizionamento, di impianto di allarme.

Internamente l'abitazione risulta perlopiù quasi ultimata in tutte le finiture.

L'area retrostante il fabbricato è recintata e l'accesso carraio su Via Fiume risulta ancora da completare, secondo le previsioni di progetto.

La situazione di chiusura prolungata dell'immobile ha determinato il degrado di alcune finiture che, all'atto del sopralluogo svolto, si sono riscontrate in:

- presenza di muffa in alcune porte interne del piano terra;
- presenza di verde (erba) sulla porzione del manto di copertura;
- presenza di un ammaloramento della parete/i interna del soggiorno al piano terra (probabile infiltrazione d'acqua);
- presenza di un ammaloramento di alcuni serramenti esterni in legno del piano terra;
- situazione di giardino incolto;
- un vetro rotto nella finestra del piano terra.



Le foto scattate all'atto del sopralluogo che si allegano al presente elaborato contribuiscono a descrivere l'immobile e le sue pertinenze ed alle quali si rimanda per una migliore descrizione del bene.

\*\*\*

## **SERVITU'**

L'atto di provenienza non riporta particolari e specifiche servitù, se non quelle indicate in modo generico (*"i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano"*).

\*\*\*

## **VINCOLI**

L'immobile, con decreto del 24 settembre 1960 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso in data 17 ottobre 1960 ai n.ri 13484/12370 risulta vincolato ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089, ora abrogata e sostituita dal testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre 1997 n.ro 352 approvato con Decreto Legislativo n.ro 490 del 29 ottobre 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 27 dicembre 1999 n.ro 302 Supplemento Ordinario n.ro 229/L e quindi **sottoposto all'esercizio della prelazione da parte dello Stato.**

\*\*

## **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta edificato antecedentemente al 01.09.1967.

Sono quindi state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n.192/2003 del 24.09.2003.
- Denuncia di Attività Edilizia del 20.09.2005 prot. 22288.



- Permesso di Costruire n. 212 del 23.11.2005 per costruzione garage interrato.
  - Permesso di costruire n. 150 del 28.09.2007 per variante costruzione garage e piscina
  - Permesso di Costruire n. 165 del 14.12.2012. per variante al 192/2003.
- Autorizzazione Ministero beni Culturali del 09.08.2005 prot. 19334.

Da segnalare quindi:

- alcuni lavori di finitura nella villa sono ancora da completare;
- i locali interrati, su corpo staccato dal fabbricato principale, sono ancora da ultimare;
- non è stata presentata in Comune di Vedelago la pratica di fine lavori;
- non è stata presentata in Comune di Vedelago la pratica per la richiesta di abitabilità;
- non risultano depositate le certificazioni degli impianti;
- non risulta depositato il collaudo statico delle opere;

Il permesso di costruire risulta decaduto.

Per il completamento delle opere necessiterà presentare ulteriore istanza alla P.A. prima di procedere con il completamento dei lavori.

#### **DIFFORMITA'**

Si sono riscontrate alcune difformità interne, quali fori di finestra interni alla cucina, su muro dividente altra proprietà.

Nel locale sottotetto, l'altezza interna rilevata misura 1,90 sotto travatura, anziché ml. 2,00 indicata nel progetto (si ha ragione di ritenere che, trattandosi, di recupero di edificio storico, con lavori di ristrutturazione interna, non vi sia stata sopraelevazione del fabbricato (parte più alta delle due).

Da evidenziare quindi che la piscina esterna, prevista nel progetto non è stata ancora



realizzata.

Sanabilità degli abusi:

Sentito l'ufficio tecnico del Comune, ipotizzando non esservi stata sopraelevazione, per il motivo sopra esposto, si ritiene sanabile la difformità di fori interni, con ipotizzati di complessivi € 5.000,00, incluso tecnici, salvo maggiori costi in corso di presentazione della pratica (salvo verifiche della P.A. con diversi accertamenti e determinazioni, all'atto della presentazione della pratica).

*(\*) Precisazione al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le



assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Vedelago.

\*\*\*

### **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI**

Le schede catastali depositate presso gli uffici del catasto di Treviso sono conformi allo stato licenziato ed allo stato dell'immobile.

\*\*\*

### **CERTIFICAZIONI IMPIANTI**

In atti presso la P.A. non sono depositate le certificazioni degli impianti.

\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE), che attribuirà la corretta classe di prestazione energetica dell'unità immobiliare, verrà in ogni caso redatto successivamente all'aggiudicazione del bene, come disposto dal sig. Giudice.

^^^

### **DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE**

La destinazione d'uso prevista dello strumento urbanistico e dalla concessione edilizia è del tipo residenziale.

\*\*\*



### **STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni**

All'atto del sopralluogo svolto si è accertato che l'unità abitativa risulta vuota e libera.

Effettuata la richiesta scritta al Custode nominato si è avuta conferma che l'immobile non risulta essere oggetto di contratti di locazione.

Per quanto compreso all'atto del sopralluogo svolto l'immobile risulterebbe quindi libero.

\*\*\*

### **SPESE CONDOMINIALI**

Trattasi di abitazione singola, non inserita in un contesto condominiale.

\*\*\*

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue particolari caratteristiche di pregio storico, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, qualità di finiture interne e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto circondante il fabbricato e la proprietà in generale.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, seppur di difficile reperimento stante la singolarità del bene, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è considerato, per la attribuzione del valore, lo stato attuale delle pratiche edilizie (scadute e quindi con necessità di presentazione di nuova pratica alla P.A. per il completamento delle opere e successiva pratica di abitabilità da presentare).

Ai fini della determinazione del valore di stima si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale e, in



particolare, per immobili particolari come quello in questione.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate (seppur di difficile reperimento stante la particolarità dell'immobile) considerato quindi lo stato e condizione d'uso, per quanto visivamente desumibile.

- locali piani terra, primo e secondo

mq. 645 x € 1.700,00 € 1.096.500,00

locale piano terzo/sottotetto

mq. 79 x € 450,00 € 35.550,00

- cantina interrato

mq. 13 x 0,40 x € 1.700,00 € 8.840,00

- interrato su corpo staccato

mq. 197 x € 300,00 € 59.100,00

- area scoperta, a corpo

€ 20.000,00

Sommano

€ 1.219.990,00

\* deprezzamento al valore dell'immobile per

assenza di garanzia per vizi del bene venduto

e secondo la vendita mediante asta,

a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati - € 305.000,00

detrazione spese regolarizzazioni



indicativi	- €	5.000,00
residuano totali	€	909.990,00
stima - arrotondati	€	<b>910.000,00</b>
<b>(Diconsi Euro novecentodiecimila/00)</b>		

\*\*\*

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 24.01.2019, ad effettuare un controllo ed aggiornamento delle visure presso l' Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- Iscrizione per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo del 21.09.2004 trascritta in data 22.09.2004 ai n.ri 38554 reg. generale – n. 9484 reg. particolare, a favore [REDACTED]

- Iscrizione per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo del 19.07.2006 trascritta in data 20.07.2006 ai n.ri 37079 reg. generale – n. 9413 reg. particolare, a favore di [REDACTED]

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo d22.04.2016 trascritta in data 28.04.2016 ai n.ri 12934 reg. generale – n. 2182 reg. particolare, a favore di [REDACTED]

*(comprende anche altri beni)*



^^^

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- atto di pignoramento immobiliare - trascrizione del 08.07.2016 ai n.ri 22798  
registro generale – n. 15619 registro particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
*(con precisazione che comprende anche altri beni)*

\*\*

**COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI**

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Si è effettuato accesso telematico presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso al fine di verificare gli eventuali creditori intervenuti, accertando in tale data che nessun ulteriore creditore risultava intervenuto.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al custode nominato mediante posta certificata, ed all'esecutato con raccomandata RR, copia dell'elaborato peritale.

La ricevuta della trasmissione si allega al presente elaborato unitamente al verbale di deposito ed alla specifica.

Treviso, lì 10 gennaio 2020

^^

**ALLEGATI – TUTTI I LOTTI**

- Foglio esecutato - **Allegato n. 1**
- Aggiornamenti Conservatoria – **Allegato n. 2**
- Corrispondenza: Lettere invio copia elaborato peritale – **Allegato n. 3**
- SCHEDE SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – **Allegato n. 4**

^^



**ALLEGATI LOTTO 1°**

- Estratto di mappa – **Allegato n. 1**
- Visure catastali – **Allegato n. 2**
- Schede catastali – **Allegato n. 3**
- Documentazione fotografica – **Allegato n. 4**
- Concessioni edilizie – **Allegato n.5**
- Contratto di locazione fornito dal custode – **Allegato n.6**
- Atto di provenienza – **Allegato n. 7**

^^

**ALLEGATI LOTTO 2°**

- Estratto di mappa – **Allegato n. 1**
- Visure catastali – **Allegato n. 2**
- Schede catastali – **Allegato n. 3**
- Documentazione fotografica – **Allegato n. 4**
- Concessioni edilizie – tavole progettuali abitabilità – **Allegato n.5**
- Atti di provenienza – **Allegato n. 6**

Il Perito Estimatore

(geom. Giovanni Simeoni)

