

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 328 / 2018

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 328/2018

udienza 27/01/2022

G.E. : dott.ssa VORTALI FRANCESCA

perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

custode : I.V.G.

promossa da:

con avv. VITTORIO FERRERI – Corso G. Matteotti 31 – 10121 Torino
 e con avv. ANTONELLA LILLO – viale Monte Grappa 45 – 31100 Treviso

contro : **esecutato 1 - esecutato 2**

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)

Lotto Unico : VILLA CON SCOPERTO



ubicazione : VILLORBA (TV) – frazione Lancenigo, località S. Sisto, via Monte Grappa n. 15/A

disponibilità : OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E FAMIGLIA

stato di conservazione : BUONO

quota pignorata : INTERA (1/1) PIENA PROPRIETA'

descrizione catastale : Comune di VILLORBA (TV)

Catasto Fabbricati – sezione C – foglio 7

mapp. 885 sub 2 : cat. A/8 – cl. 2 – vani 18,5 – R.C. € 2.961,88 – via Monte Grappa piano S1-T-1

mapp. 885 sub 3 : cat. C/6 – cl. 2 – mq 30 – R.C. € 55,78 – via Monte Grappa piano T

mapp. 885 sub 1 : Bene Comune Non Censibile ai sub 2-3 (area scoperta mq 3.499 catastali) – via Monte Grappa p.T

Valore di vendita proposto : ----- € 980.000,00



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>5</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>8</u>
4)	<u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u>	<u>10</u>
5)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>11</u>
6)	<u>DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</u>	<u>15</u>
7)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>43</u>
8)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>45</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>46</u>
10)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>52</u>



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

La villa di civile abitazione unifamiliare su due piani fuori terra ed uno interrato oggetto di esecuzione, comprensiva di autorimessa separata, scoperto pertinenziale, è ubicata in via Monte Grappa n. 15/A nel Comune di Villorba (TV), frazione Lancenigo, località S. Sisto, e risulta così descritta catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VILLORBA (TV)

Catasto Fabbricati – sezione C – foglio 7

mapp. 885 sub 2 : cat. A/8 – cl. 2 – vani 18,5 – R.C. € 2.961,88 – via Monte Grappa piano S1-T-1

mapp. 885 sub 3 : cat. C/6 – cl. 2 – mq 30 – R.C. € 55,78 – via Monte Grappa piano T

mapp. 885 sub 1 : Bene Comune Non Censibile ai sub 2-3 (area scoperta mq 3.499 catastali) – via Monte Grappa p.T

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Identificazione al Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta della civile abitazione innanzi descritta (mapp. 885 sub 1-2-3, sezione C, foglio 7 di Villorba) è altresì censita al Catasto Terreni come segue:

Comune di VILLORBA (TV)

Catasto Terreni – foglio 26

mappale 885 : ente urbano di mq 3.839

derivante dalla fusione dei mappali 625 – 626 con tipo Mappale prot. n. 7974/1994.

Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'ente urbano mappale 885 fg. 26 Catasto Terreni del Comune di Villorba, che è identificato dal mappale 885 sub 1-2-3 Sezione C foglio 7 del Catasto Fabbricati, confina catastalmente:

- a nord-ovest con mappali 931-932;
- ad est con demanio acque (di fatto con via Monte Grappa);
- a sud-est con mappali 360-363-362-367-1046-207;
- a sud-ovest con mappale 206.



Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di VILLORBA, fg 26, mapp. 885
con freccia rossa è indicata l'immobile oggetto di esecuzione



2) UBICAZIONE:

VILLORBA (TV) – frazione Lancenigo, località S. Sisto, via Monte Grappa n. 15/A

L’immobile oggetto di esecuzione è situato a sud del comune di Villorba (TV), frazione Lancenigo, località S. Sisto, in zona periferica, ai limiti del territorio comunale con il confinante comune di Treviso ed in prossimità del casello autostradale A27 Treviso Nord.

La zona è caratterizzata da fabbricati lungo le arterie stradali principali, circondata da area agricola ed in prossimità dell’area naturalistica denominata “Fontane Bianche” (a sud).

Poco più ad ovest del fabbricato (su area confinante) è presente un impianto di comunicazione/telefonia di uso pubblico, il quale ha accesso mediante servitù di passaggio insistente sul fondo del fabbricato oggetto di esecuzione.

La zona è comoda ai servizi presenti nell’intero territorio comunale di Villorba e del limitrofo comune di Treviso (Municipio, uffici postali, scuole primarie e secondarie di primo e secondo grado, esercizi di vicinato, banche, Ospedale, Stazione ferroviaria, Agenzia delle Entrate, Tribunale, ecc.). La zona è facilmente accessibile, in quanto collegata dalla viabilità comunale alla viabilità superiore ed, in particolare, all’Autostrada A27.

La giacitura della zona è pianeggiante.

Fig. 2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell’ubicazione dell’immobile

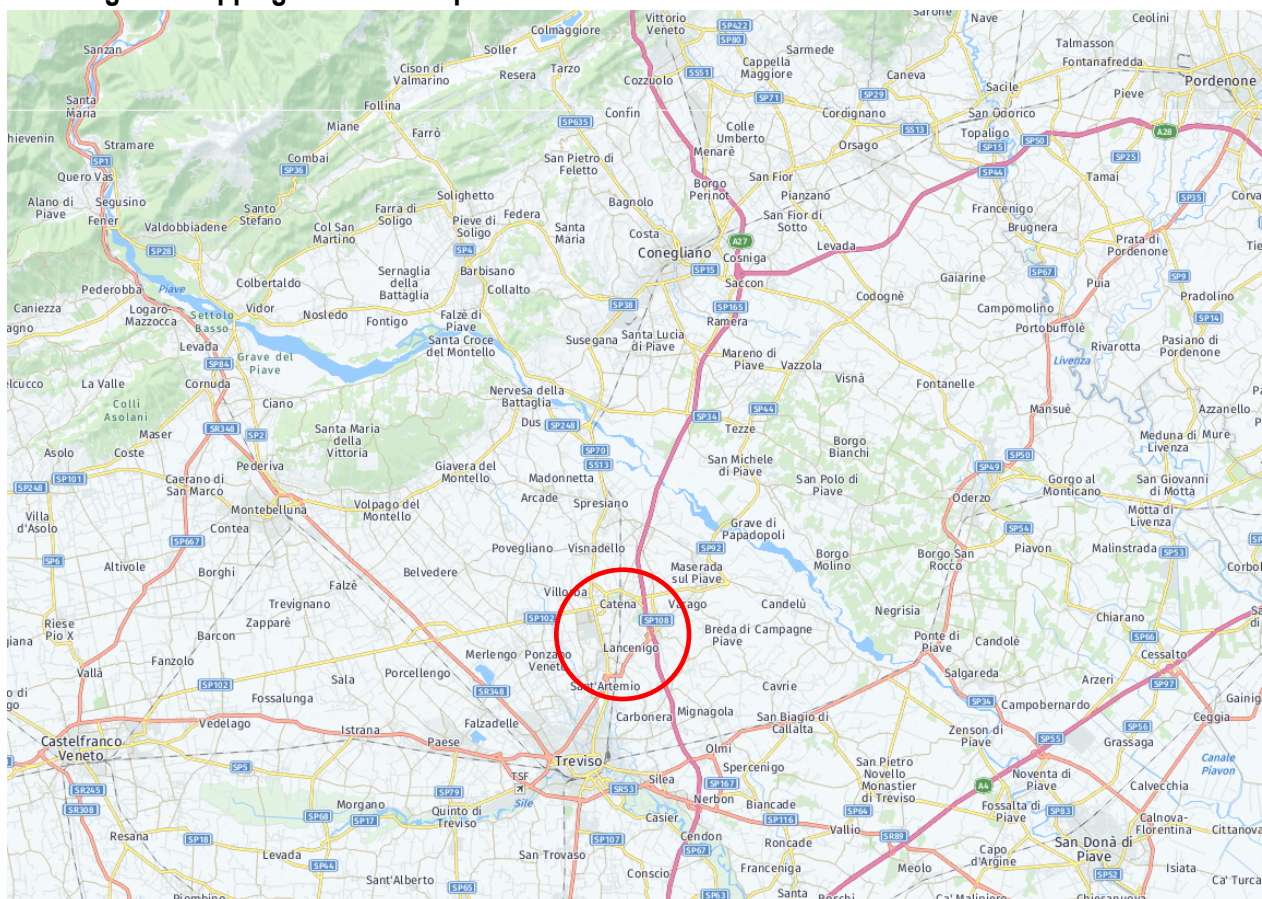


Fig. 3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

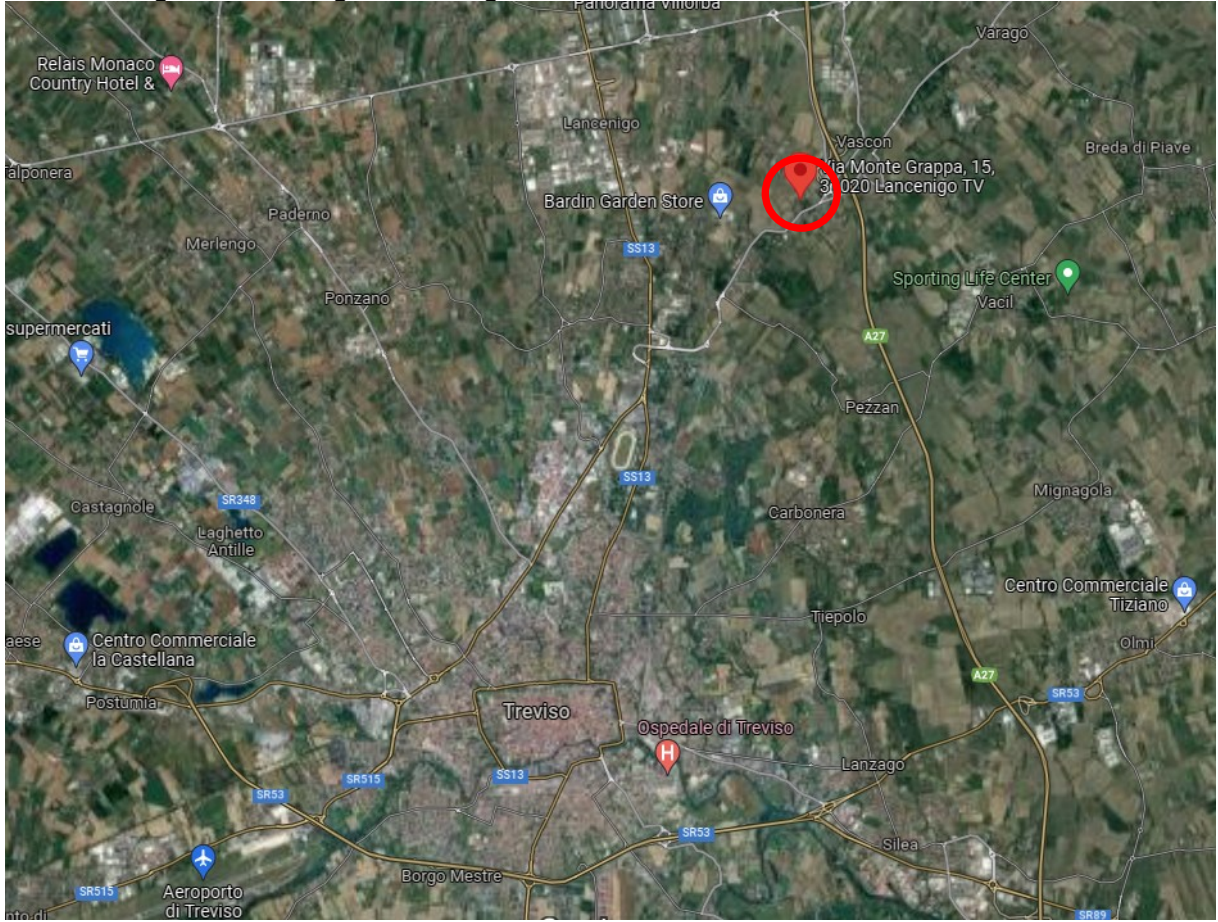


Fig. 4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

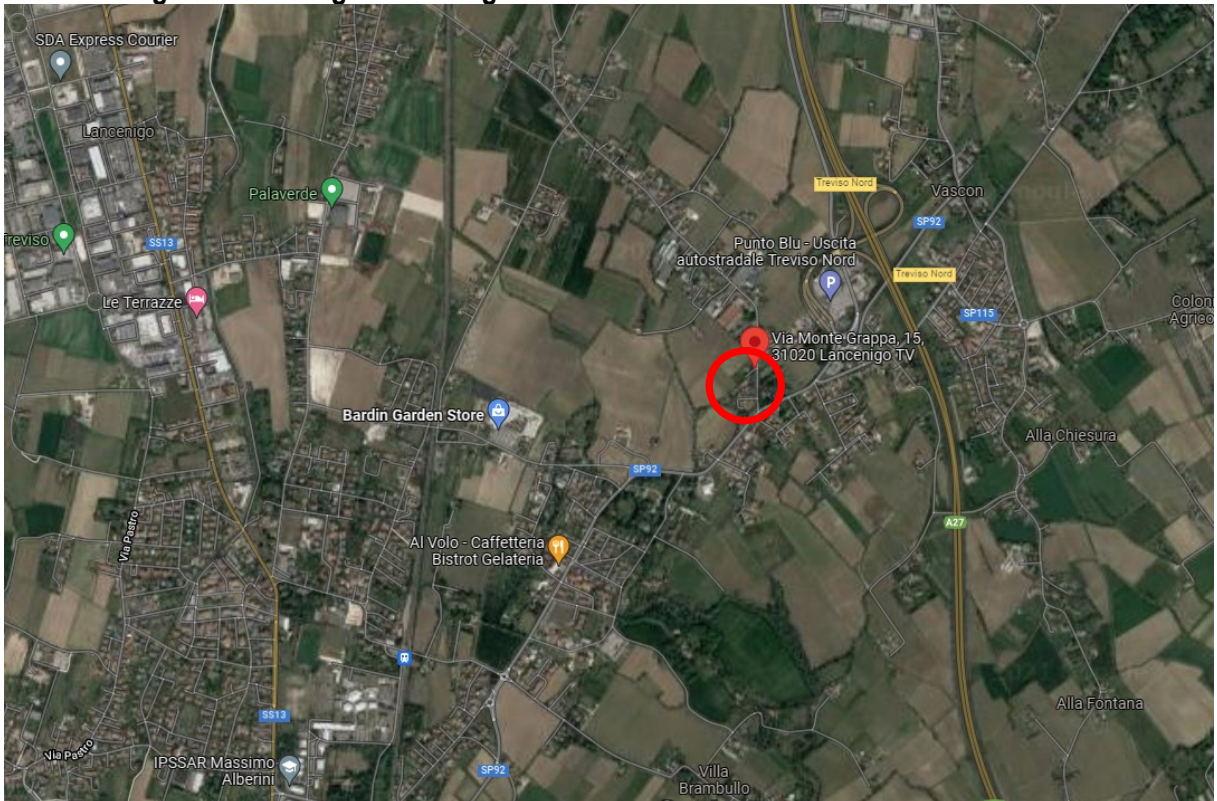


Fig. 5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

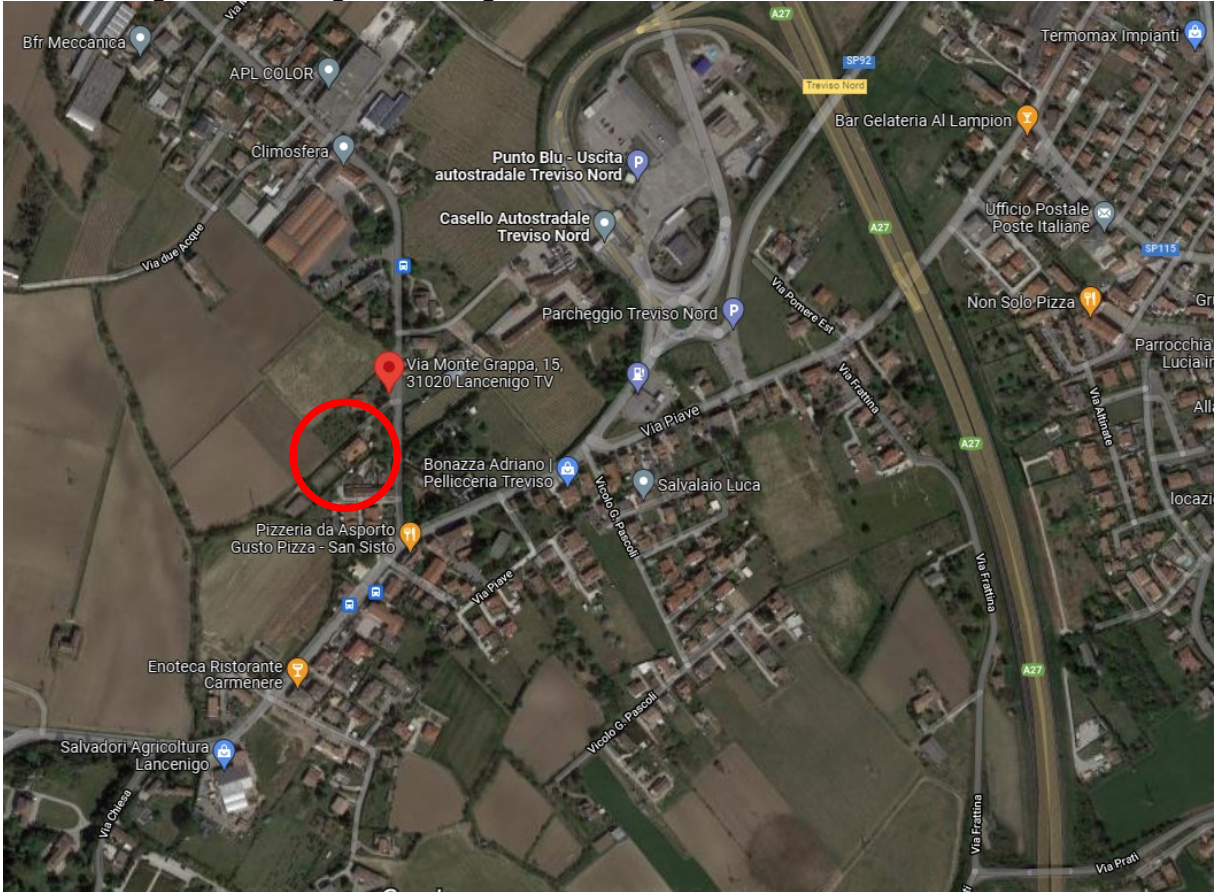
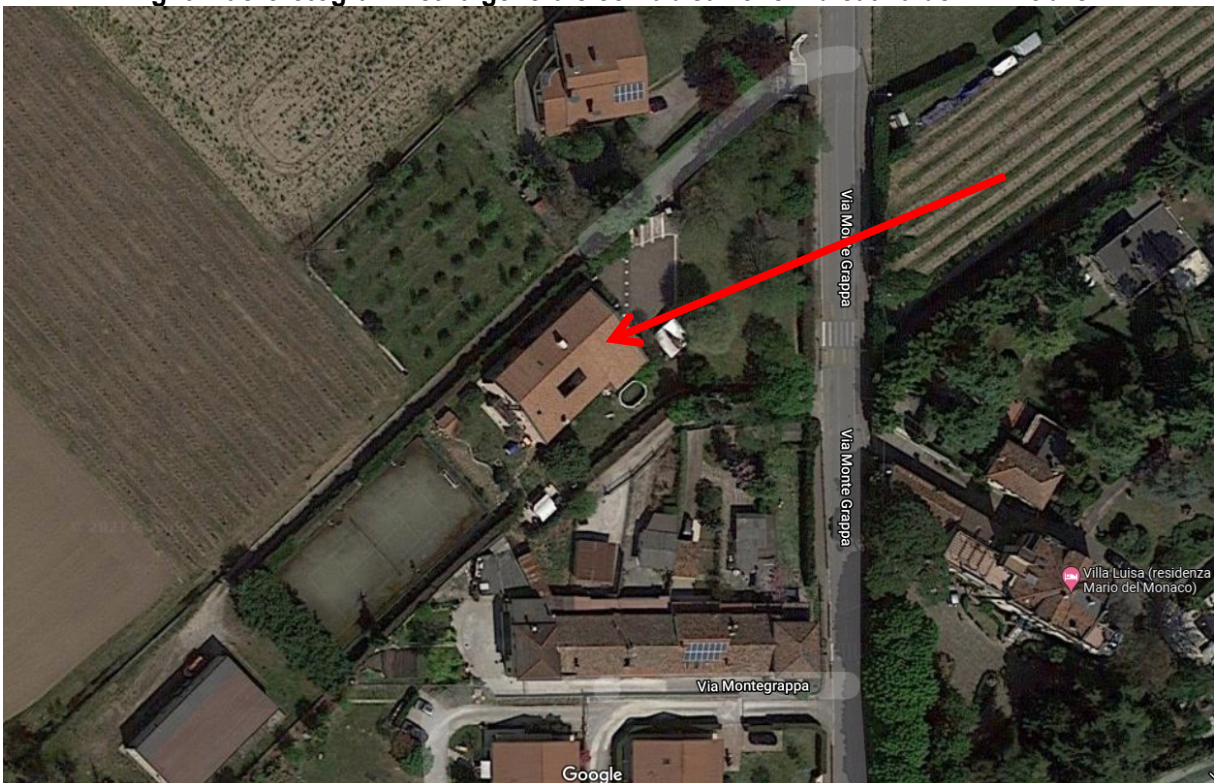


Fig. 6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile



3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

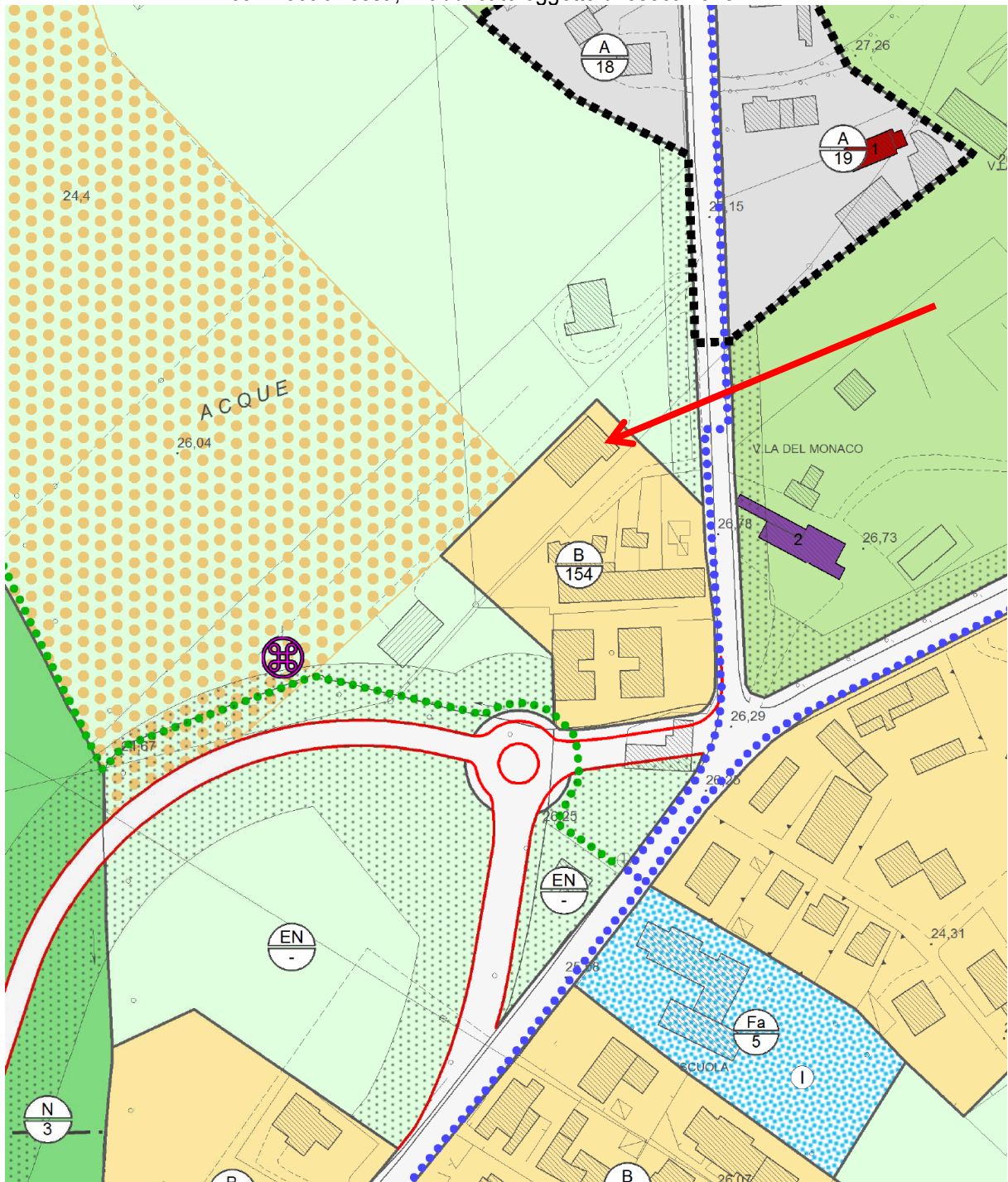
Nel Piano degli Interventi del Comune di VILLORBA, l'area coperta e scoperta del fabbricato oggetto di esecuzione ricade in:

PARTE Zona B/154 – residenziale di completamento – totalmente edificate

PARTE Z.T.O. EN – agricola di valenza ambientale – naturalistica (ricadente parzialmente in fascia di rispetto stradale)

Fig. 7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VILLORBA (zonizzazione)

con freccia rossa, il fabbricato oggetto di esecuzione

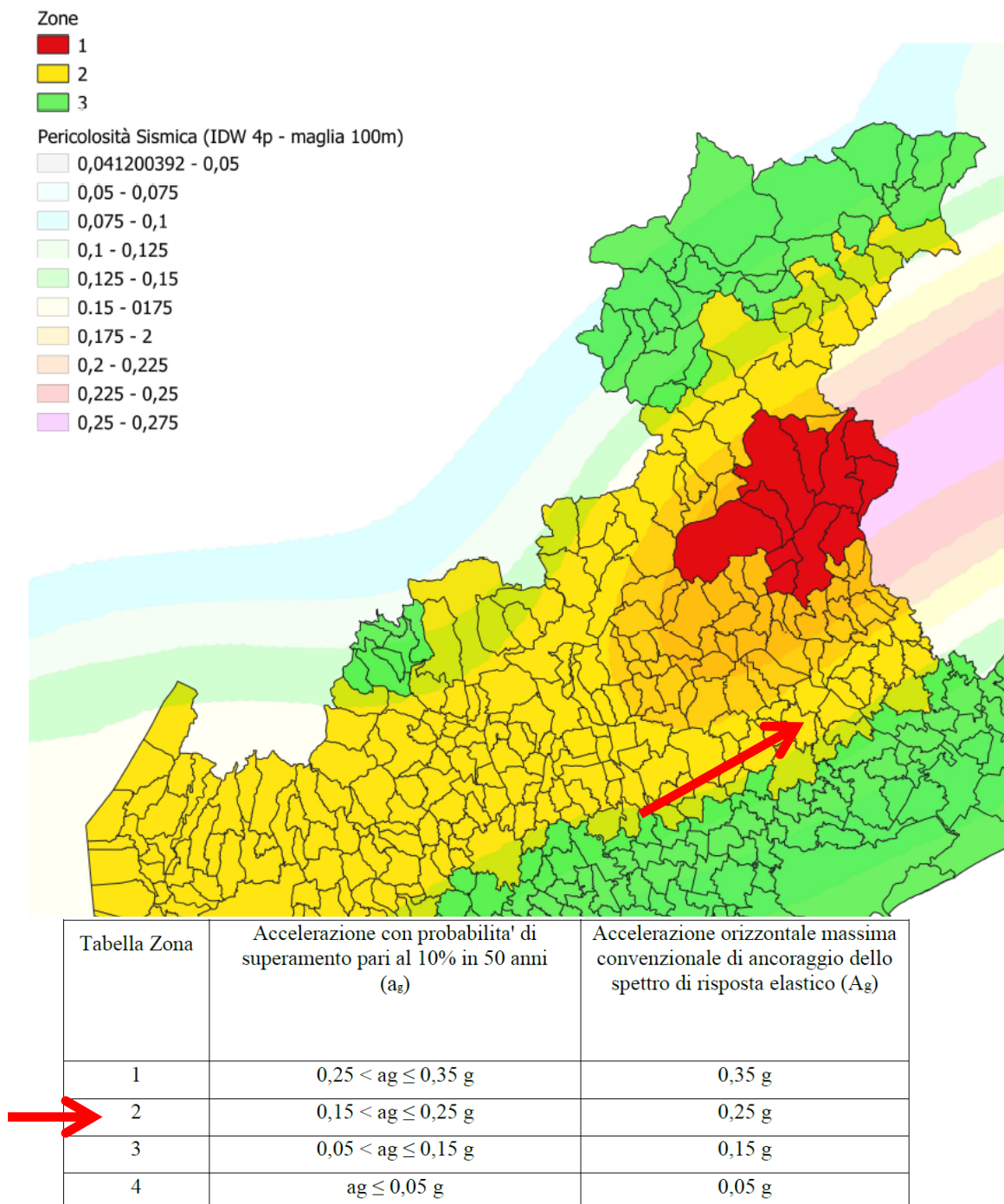


4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di VILLORBA è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di VILLORBA è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

Fig. 8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mappa di pericolosità sismica

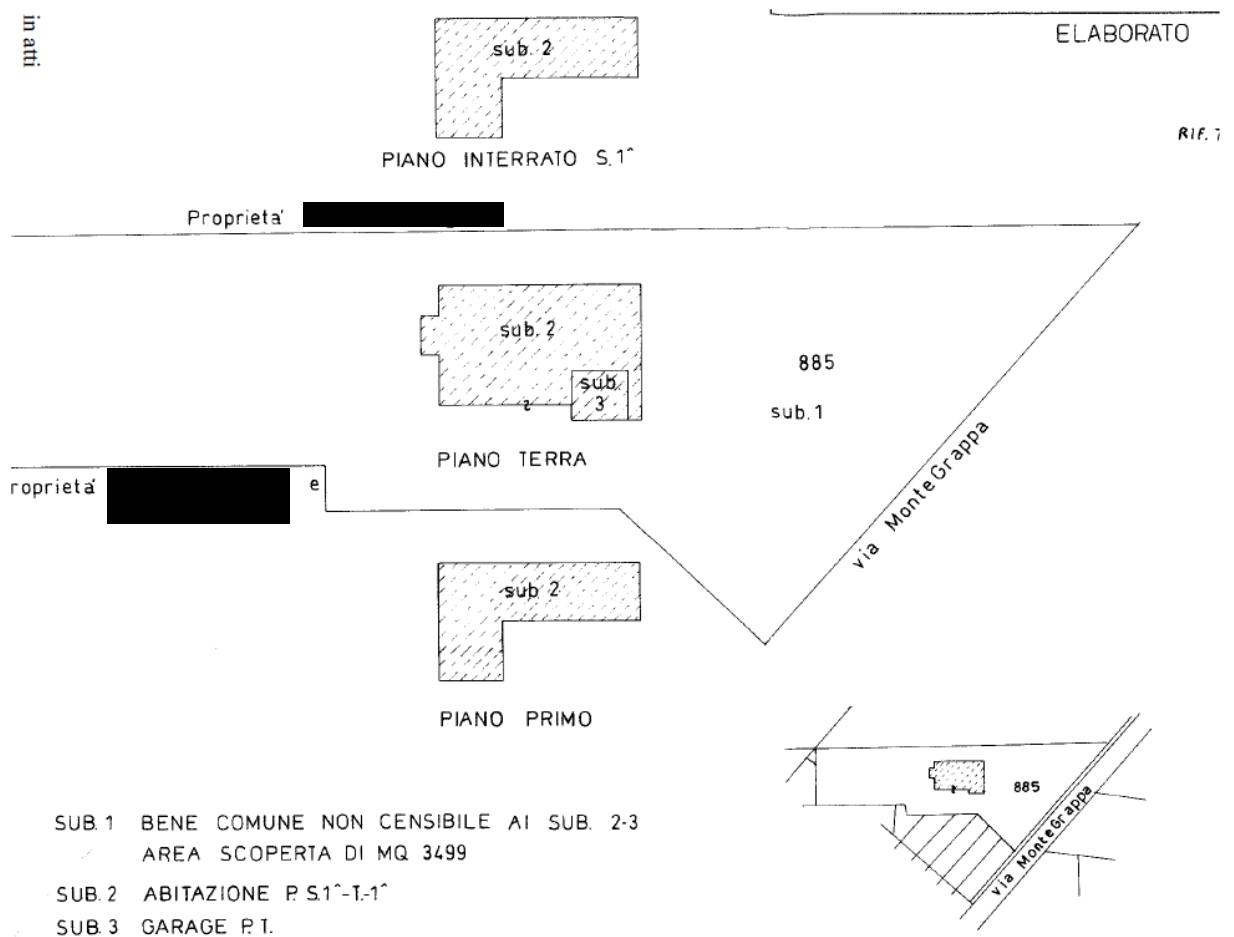


5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione della ditta catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

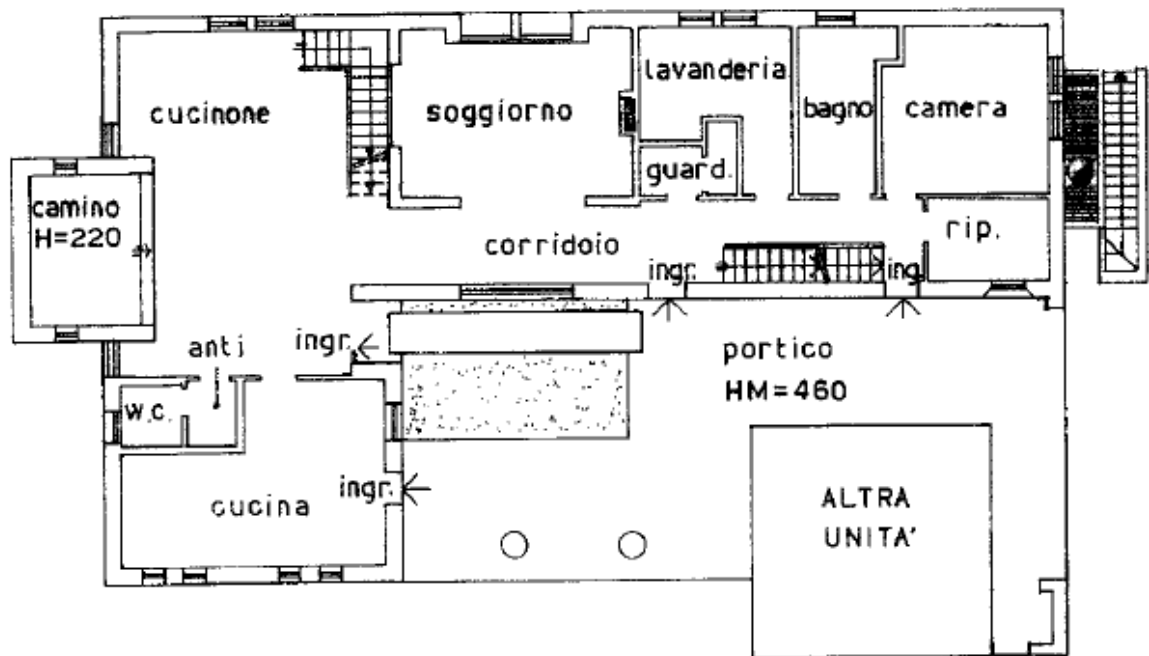
Fig. 9 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. C fg. 7 di VILLORBA, mappale 885



Conformità planimetrie catastali:

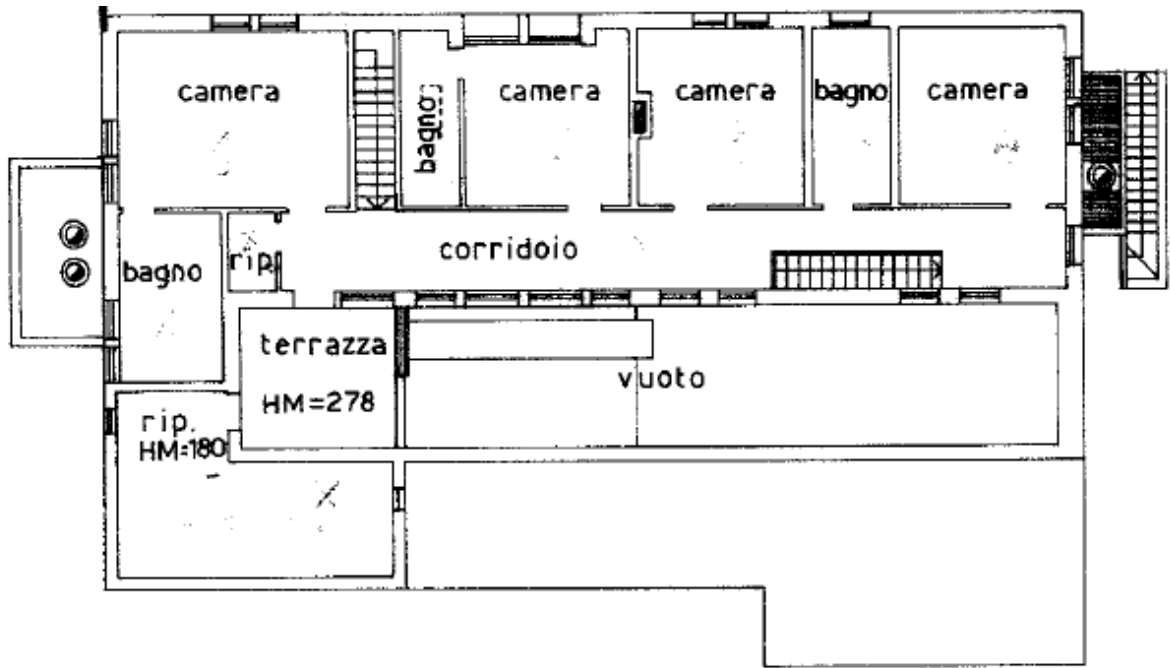
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**abitazione al piano terra – primo - interrato**, identificata con il mappale 885 sub 2 (sez. C fg. 7 di VILLORBA), depositata in banca dati in data 30/12/1994,, è **conforme allo stato di fatto**, ad eccezione della scala raffigurata nell'angolo nord-est del cucinone che di fatto non è presente.

Fig. 10 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di VILLORBA, mappale 885 SUB 2

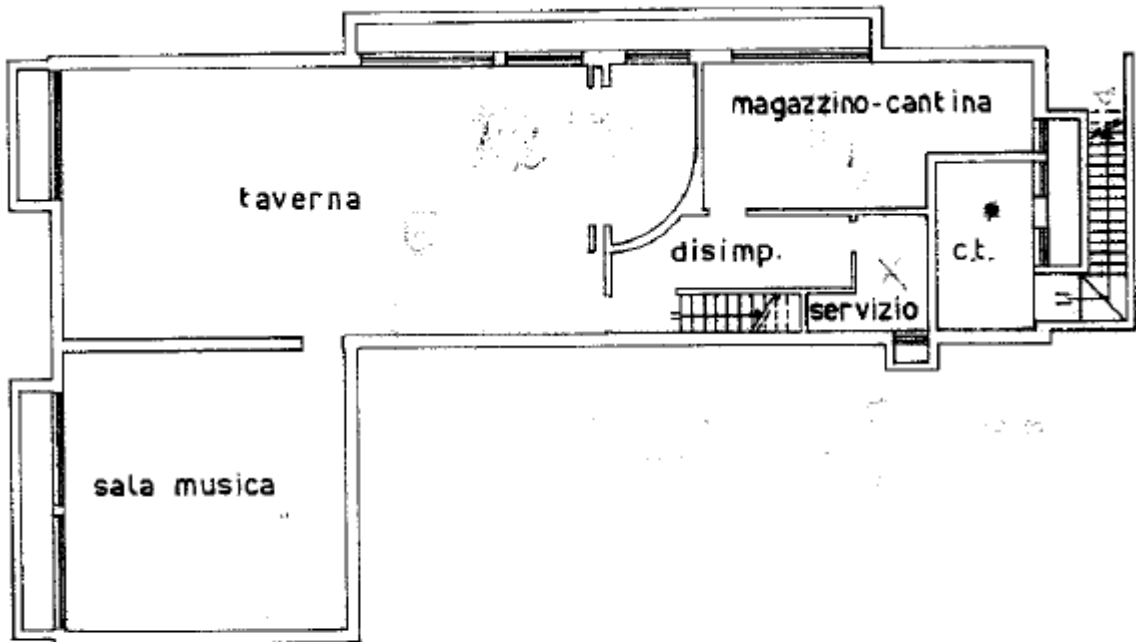


Fabbricati - Situazione al 15/07/2021 - Comune di VILLORBA (MO) - Sez.Urb.: C - Foglio: 7 - 1
 TE GRAPPA piano: S1-T-1; **PIANO TERRA H=270**





PIANO PRIMO H=270

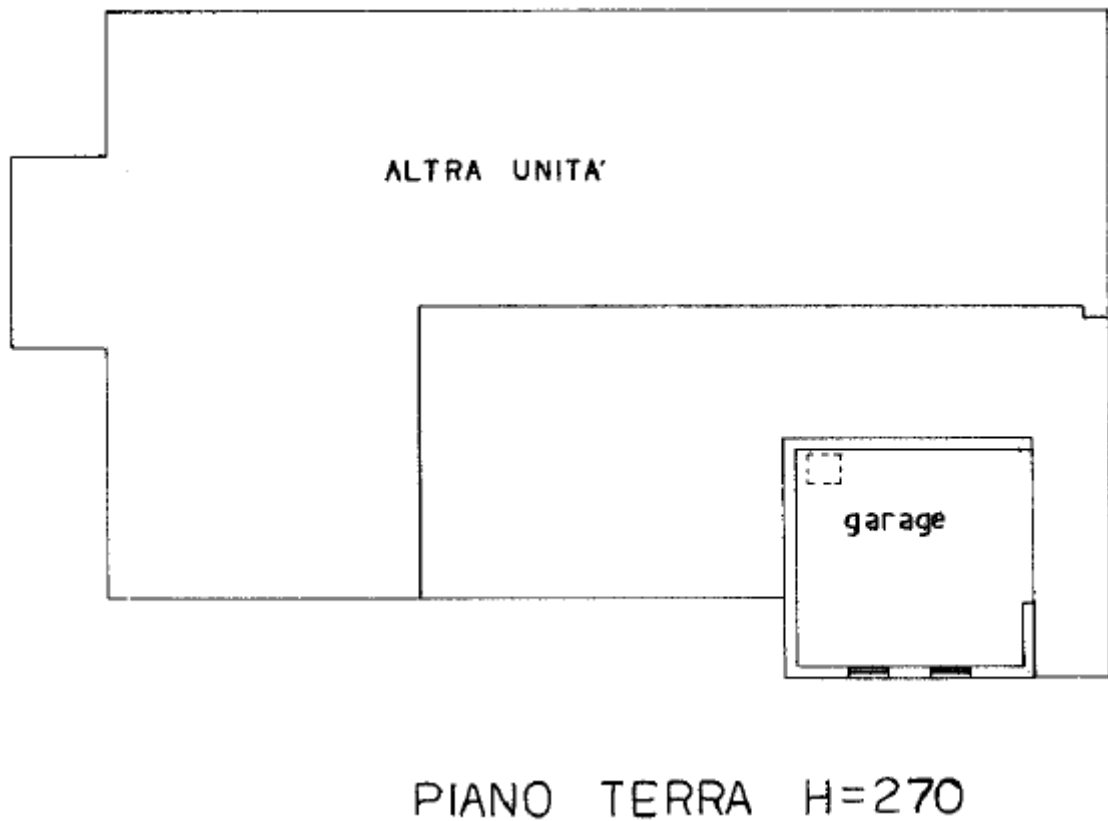


PIANO INTERRATO S.1^ H=250



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage al piano terra**, identificato con il mappale 885 sub 3 (sez. C fg. 7 di VILLORBA), depositata in banca dati in data 30/12/1994, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 11 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di VILLORBA, mappale 885 SUB 3



6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Trattasi di una villa residenziale unifamiliare a due piani fuori terra ed un piano interrato, di cui il piano terra ed interrato hanno una superficie di oltre 200 mq lordi ciascuno, mentre il piano primo ha una superficie lorda di circa 180 mq. Al piano terra inoltre vi sono un ampio porticato esterno, l'autorimessa ed un ampio scoperto pertinenziale.

La costruzione della struttura dell'edificio risale alla metà degli anni 1990 con sistemazione delle finiture interne avvenuta nei primi anni 2000.

L'abitazione è così composta:

- piano terra: ampia sala ingresso-soggiorno-pranzo-camino, cucina separata, anti e wc, corridoio, guardaroba, lavanderia, bagno, camera, ripostiglio, portico esterno lato sud, autorimessa (compresa nel fabbricato ma non comunicante con l'abitazione);
- piano primo: quattro camere, di cui due con bagno privato, corridoio, bagno, ripostiglio, terrazza, ripostiglio (accessibile esternamente dalla terrazza);
- piano interrato: zona taverna suddivisa in due grandi locali, disimpegno, magazzino-cantina, servizi igienici, centrale termica separata (con accesso autonomo- da scala esterna).

Lo scoperto strettamente pertinenziale ha una superficie di circa 2.800 mq catastali, è adibito a verde e camminamenti.

Lo scoperto si sviluppa in lunghezza nel senso est-ovest, infatti la maggior quota parte dello scoperto si trova ad est dell'abitazione e ad ovest, dove è occupato principalmente dal campo da tennis (all'attualità non autorizzato).

Il lotto mappale 885, seppur recintato, comprende inoltre nella superficie catastale le seguenti porzioni esterne alla recinzione:

- lungo l'intero lato nord-ovest una stradina in servitù di passaggio a favore della ex S.I.P. (Società Italiana per l'esercizio telefonico p.a.), esterna alla recinzione e accesso carraio e pedonale dell'abitazione ma anch'esso recintato e dotato di cancello per l'accesso carraio dalla pubblica strada via Monte Grappa;
- lungo il lato sud-est vi è una porzione esterna alla recinzione utilizzata da terzi.



Si evidenzia inoltre che:

- la recinzione in corrispondenza dell'angolo sud-ovest dell'abitazione non corrisponde al confine catastale e vi è altresì un cancello che conduce ad altro immobile non oggetto della presente procedura;
- sul lato sud-ovest del mappale 885 è presente un palo Enel con relativi fili aerei;
- poco più ad ovest del fabbricato è presente una centrale con impianto di comunicazione elettronica ad uso pubblico (il quale ha accesso mediante la summenzionata servitù di passaggio insistente sul fondo del fabbricato oggetto di esecuzione).

Accesso:

L'accesso all'immobile avviene da nord-est, dalla strada pubblica via Monte Grappa, per il tramite di un primo accesso carraio in uso promiscuo con il mappale 206 (sul quale insiste una centrale telefonica). Dal suddetto accesso principale si diparte una stradina di uso promiscuo (della centrale telefonica e dell'abitazione de quibus) che si sviluppa lungo l'intero lato nord-ovest del mappale 885 e dalla quale per il tramite di un altro accesso si accede all'abitazione oggetto di stima (di fatto vi sono due cancellate, una delle quali non autorizzata).

Finiture esterne:

Le finiture esterne, realizzate nei primi anni 2000, sono di qualità ed in linea con l'aspetto architettonico del fabbricato caratteristico delle ville signorili contemporanee realizzate in quell'epoca.

Le pareti sono intonacate con finitura cocchiopesto.

I serramenti esterni sono ad ante in legno con vetrocamera, esternamente la maggior parte dei serramenti è dotato di scuri in legno e/o inferiate metalliche.

Si evidenzia che i serramenti, in particolare verso l'esterno, necessitano di manutenzione.

Il tetto è a due falde inclinate con manto di copertura in coppi tipo Possagno, sulla zona porticata il soffitto inclinato è in travi di legno e tavelle.

I camminamenti esterni, i marciapiedi, gli spazi di manovra, ecc. sono realizzati con modalità e materiali vari (betonella, ciottolato, piastrelle, ecc.) per tipologia e qualità consoni all'abitazione di cui trattasi.

Finiture interne:

Piano Terra: pavimentazioni in pietra naturale e/o cotto di diversi formati e colori (ad eccezione della camera e ripostiglio che sono in parquet di legno), rivestimenti dei bagni in



piastrelle mosaico, pareti e soffitti piani intonacati al civile e tinteggiati e/o con finitura tipo rasatura a calce.

Piano Primo: pavimentazioni in parquet di legno, rivestimenti dei bagni in piastrelle mosaico, pareti e soffitti piani intonacati al civile e tinteggiati e/o con finitura tipo marmorino/rasatura calce.

Piano Interrato: pavimentazioni zona taverna in listoni di legno flottante, zona magazzino in pietra, bagno in piastrelle mosaico (come pure il relativo rivestimento delle pareti), pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati colore bianco.

Le pavimentazioni della scala che conduce al piano primo sono in legno, mentre quella che conduce al piano interrato è con mattoni pieni di laterizio.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le finiture interne, realizzate nei primi anni 2000, sono di qualità ed in linea con l'aspetto architettonico del fabbricato caratteristico delle ville signorili contemporanee realizzate in quell'epoca.

Le finiture delle pareti e soffitti necessitano di manutenzione ordinaria, ma si evidenzia in particolare diffusi fenomeni di umidità e/o infiltrazioni d'acqua, soprattutto alla base delle murature perimetrali nella zona dell'interrato con conseguenti distacchi di intonaco e comparsa di macchie di umidità che necessitano di sostanziali interventi di manutenzione straordinaria.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare a due piani fuori terra ed uno interrato, la cui struttura è stata realizzata nella metà degli anni 1990 e successivamente oggetto di intervento di manutenzione straordinaria sulle finiture nei primi anni 2000.

La tipologia strutturale è del tipo tradizionale.

Come risulta dal certificato di Collaudo Statico datato 31/05/1994, allegato al fascicolo dell'immobile agli atti comunali, le murature in elevazione del piano interrato sono in calcestruzzo armato, in laterizi forati e pilastri nei piani fuori terra, i solai sono con travetti prefabbricati e laterizi.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di VILLORBA non ancora era stato dichiarato territorio sismico e pertanto il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere è stato realizzato sulla base delle normative vigenti all'epoca di costruzione e potrebbero risultare superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in



materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

Impianti:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a metano, ed è del tipo a pavimento al piano terra, con radiatori al piano primo e con ventilconvettori al piano interrato. Per l'impianto idro-termico e gas metano risulta rilasciata la Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 28/02/1995, allegata al fascicolo dell'immobile agli atti comunali.

Per l'impianto elettrico risulta rilasciata la Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 12/03/1995, allegata al fascicolo dell'immobile agli atti comunali.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa (*in quanto dalla data di rilascio delle relative dichiarazioni di conformità alla data della presente stima sono trascorsi oltre vent'anni e gli impianti potrebbero essere stato oggetto di modifiche e variazioni*), precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'abitazione generalmente è BUONO.

Fatta eccezione dei serramenti, delle finiture delle pareti e soffitti, che necessitano di manutenzione ordinaria, ma si evidenzia in particolare diffusi fenomeni di umidità e/o infiltrazioni d'acqua, soprattutto alla base delle murature perimetrali nella zona dell'interrato con conseguenti distacchi di intonaco e comparsa di macchie di umidità che necessitano di sostanziali interventi di manutenzione straordinaria.



Acustica:

Essendo l'immobile stato edificato nella metà degli anni 1990, i requisiti acustici passivi non rispondono alle vigenti normative.

Non si sono eseguite verifiche sulla rispondenza alle normative vigenti, trattandosi di vendita forzata, l'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova.

Stato dell'immobile :

L'abitazione attualmente è OCCUPATA DAGLI ESECUTATI e FAMIGLIA.

Essendo abitato, l'immobile è allacciato ai pubblici servizi e risulta arredato e ingombro di materiali vari (non oggetto di procedura esecutiva).

L'arredo, i materiali e le attrezzature mobili presenti all'interno dell'unità non sono compresi nella vendita, come pure le dotazioni ed impianti supplementari asportabili.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri per lo smaltimento e/o custodia del materiale depositato presso l'unità oggetto di esecuzione.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

Si evidenzia inoltre che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo.

Non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà, in particolare modo sul lato sud est lo scoperto recintato non corrisponde a quello in proprietà.



Documentazione fotografica ESTERNI

Vista dell'accesso comune su via Monte Grappa



Vista da sud-est da via Monte Grappa



Vista da via Monte Grappa del lato est



**Servitù di passaggio lato nord-ovest mapp. 885 a favore di ex S.I.P.
con accesso dal cancello carraio di via Monte Grappa**



Servitù di passaggio lato nord-ovest mapp. 885 a favore di ex S.I.P. con accesso da via Monte Grappa



Cancello carraio di accesso allo scoperto strettamente pertinenziale



Scoperto pertinenziale lato est



Prospetto Nord- Est



Portico (lato est)



Prospetto Sud-Est



Prospetto Sud-Est



Prospetto Sud-Ovest



Recinzione e pergolato in corrispondenza angolo sud-ovest dell'abitazione



Campo da tennis lato ovest scoperto (non autorizzato)



Campo da tennis lato ovest scoperto (non autorizzato)



Casetta da giardino angolo nord-ovest abitazione



Scoperto lato ovest abitazione



Prospetto Nord



Particolare serramenti



Scala esterna accesso c.t. interrata



terrazza piano primo



Documentazione fotografica PIANO TERRA









Documentazione fotografica PIANO PRIMO



ripostiglio-sottotetto impropriamente adibito a camera











Documentazione fotografica PIANO INTERRATO









7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

7.1) Autorizzazioni e Pratiche Edilizie :

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VILLORBA risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione Edilizia N. 608 del 02/10/1991, prot. 91/9237**, per nuovo fabbricato unifamiliare;
- **Concessione Edilizia N. 626 del 25/10/1994, prot. 94/8530**, per variante in corso d'opera che prevede modifiche interne e prospettiche alla Conc. n. 608 del 02/10/1991;
- **Permesso di Abitabilità n. 6576 del 04/05/1995**;
- **D.I.A. pratica n. 12.623 prot. n. 1 del 02/01/2001** per costruzione di recinzione e ricavo nuovo accesso carrabile e pedonale, seguita da Comunicazione in data 09/01/2001 del Comune di Villorba di mancato accoglimento e di improcedibilità, seguita ancora da Ordinanza del Comune di Villorba prot. 2963 ord. N. 2180 del 31/01/2001 per sanzione amministrativa per esecuzione di opere in assenza di autorizzazione edilizia, successiva comunicazione di inizio lavori prot. 5251 del 23/02/2001 per la costruzione della sola recinzione all'interno della proprietà, compatibile con la normativa di zona e successiva comunicazione prot. 30496 del 23/11/2001 per sistemazione recinzione;
- **D.I.A. pratica n. 12.688 prot. n. 4981 del 21/02/2001** per lavori di manutenzione straordinaria di civile abitazione;
- **D.I.A. pratica n. 12688 bis prot. n. 8475 del 28/03/2001** per lavori di completamento recinzione alla proprietà, costruzione campo da tennis e di un vano tecnico interrato, seguita da Comunicazione in data 12/04/2001 del Comune di Villorba di mancato accoglimento e di improcedibilità ;
- **D.I.A. prot. n. 17198 del 03/07/2002** per lavori di costruzione di recinzione all'interno della proprietà a delimitazione servitù di passaggio ed impianti tecnologici a servizio dell'abitazione, installazione casetta porta attrezzi, installazione pergolato a struttura lignea non coperto, seguita da Comunicazione in data 04/07/2002 prot. 19.955 del Comune di Villorba di mancato accoglimento e di improcedibilità, e successiva comunicazione prot. 18482 del 17/07/2002 per l'inizio lavori della costruzione della recinzione a delimitazione della servitù di passaggio interna alla proprietà con opere accessorie ed all'installazione della casetta in legno;
- **Autorizzazione Edilizia n. 181 del 14/10/2002**, prot. n. 18483 del 17/07/2002, pratica n. 13340, per la realizzazione di pergolato a cielo libero in legno;



- **D.I.A. pratica n. 13870 prot. n. 21893 del 28/07/2003** per delimitazione area di pertinenza abitazione civile mediante installazione di fioriere prefabbricate e cancelli con pilastri in muratura.

7.2) Conformità urbanistica fabbricato :

Lo Stato di Fatto non è conforme allo Stato Autorizzato, in quanto si sono rilevate le seguenti difformità non essenziali, e quindi sanabili mediante sanatoria ordinaria (cd doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001).

Le difformità riscontrate sono le seguenti :

- non è presente la scala interna posta sull'angolo nord-est del cucinone che conduce al corridoio della soprastante zona notte ;
- lievi modifiche interne e prospettiche .

7.3) Conformità urbanistica scoperto pertinenziale :

Lo Stato di Fatto non è conforme allo Stato Autorizzato, in quanto si sono rilevate le seguenti difformità in parte sanabili ed in parte non sanabili :

7.3.1) Difformità sanabili :

- la cancellata interna è stata realizzata diversamente da quanto autorizzato ;
- è stato realizzato un campo da tennis non autorizzato (previa realizzazione delle relative opere di mitigazione idraulica);
- non è stato realizzato il pergolato di posteggio auto in corrispondenza dell'angolo sud-est del fabbricato (non eseguita quella di cui autorizzazione n. 181/2002).

7.3.2) Difformità NON sanabili :

- realizzazione di due pergolati nel giardino ;
- la cancellata fronte strada non è stata autorizzata. All'attualità non è sanabile in quanto ricadendo in zona agricola dovrà essere realizzata in posizione arretrata alla distanza di 5 metri rispetto al confine stradale ;
- la recinzione lungo la via Monte Grappa non è stata autorizzata, e quanto realizzato non è conforme alle prescrizioni del codice della strada. All'attualità non è sanabile in quanto ricadendo in zona agricola dovrà essere realizzata in posizione arretrata alla distanza di 3 metri dal confine stradale.



8) PROVENIENZE E SERVITÙ'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda al Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal notaio Frediani Viviani in data 30/04/2020 e al Certificato ipotecario speciale, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate con protocollo n. TV 168549 del 28/06/2018, allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza degli ESECUTATI:

Le unità immobiliari censite catastalmente con il mappale 885 sub 1-2-3, sez. C fg. 7 di Villorba, che identificano l'abitazione oggetto di esecuzione sono pervenute agli esecutati **per la quota di un mezzo ciascuno in regime di separazione dei beni, unitamente per la complessiva quota dell'intera piena proprietà**, in forza di:

Atto di Compravendita a rogito Notaio Valvo Paolo di Conegliano del 22/12/2000 rep. 260888, trascritto a Treviso in data 27/12/2000 al n. 34273 del registro generale e al n. 49120 del registro particolare.

Servitù:

Come risultante anche dai summenzionati certificato notarile e certificato ipo-catastale, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore dell'immobile in capo agli odierni esecutati, sono desumibili dallo stato dei luoghi ultraventennale (servitù apparenti e non apparenti) e dagli atti di provenienza dell'immobile.

In particolare risultano trascritti:

1) **Trascrizione nn. 17414/20682 del 24 settembre 1982 – Compravendita e Servitù**

Atto rogito notaio Turchetto Rosanna di Treviso in data 6 settembre 1982, numero 27155 di repertorio

A favore: [REDACTED]

Contro: [...omissis...]

Diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di VILLORBA

NCT fg. 26 (ex sezione C fg. VII) part. 206 di are 3.45

NCT fg. 26 (ex sezione C fg. VII) part. 588 di are 0.27

NCT fg. 26 (ex sezione C fg. VII) part. 589 di are 9.82

Il venditore costituì a favore del terreno compravenduto ed a carico del mappale 588/b (poi mappale 625) di sua proprietà, la servitù di passo e ripasso con ogni mezzo, nonché di posa di cavi telefonici ed elettrici e di tubazioni e manufatti vari.



9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Abitazione Piano Interrato		circa mq 205
Abitazione Piano Terra		circa mq 215
Portico Piano Terra		circa mq 67
Garage Piano Terra		circa mq 36
Abitazione Piano Primo		circa mq 190
Terrazzo Coperto al Piano Primo		circa mq 12
Scoperto pertinenziale	Sup. catastale	circa mq 2.800
Scoperto pertinenziale a passaggio	Sup. catastale	circa mq 600

Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono



moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Abitazione Piano Interrato	mq 205 x 0,50 =	circa mq 102
Abitazione Piano Terra	mq 215 x 1,00 =	circa mq 215
Portico Piano Terra	mq 67 x 0,33 =	circa mq 22
Garage Piano Terra	mq 36 x 0,50 =	circa mq 18
Abitazione Piano Primo	mq 190 x 1,00 =	circa mq 190
Terrazzo Coperto al Piano Primo	mq 12 x 0,33 =	circa mq 4
	TOTALE arrotondato	circa mq 550

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa arrotondato) =

circa mq 550

Come risulta dal paragrafo della zonizzazione urbanistica, la maggior quota parte dell'appezzamento di terreno sul quale insiste il fabbricato ricade in zona residenziale, pertanto all'attualità vi è una residua capacità edificatoria che si stima cautelativamente in circa mc 400 (si precisa comunque che fra la data odierna di redazione della presente stima 23/12/2021 e l'eventuale futura data di aggiudicazione dell'immobile potrebbero intervenire varianti urbanistiche che potrebbero variare in aumento o diminuzione la suddetta residua capacità edificatoria).

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2021 – Semestre 1

Comune di VILLORBA (TV)

Fascia/zona: Extraurbana / Zona agricola, borghi rurali e case sparse

codice di zona: "R1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: ottimo



Valore di mercato MIN: €/mq 1.150

Valore di mercato MAX: €/mq 1.400

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**Zona: zona agricola, borghi rurali e case sparse; Posizione zona: Rurale / Non Urbanizz.**):

Ville e villini

Valore minimo €/mq 864

Valore medio €/mq 964

Valore massimo €/mq 1.064

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando i seguenti valori unitari medi relativi a ville di civile abitazione aventi una vetustà ultraventennale, ubicati nel medesimo Comune dell'unità in oggetto e posizione simile.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Villa singola due piani fuori terra ed uno interrato, quattro camere, con giardino di circa 500 mq, anno 2005	Villorba	350	€ 650.000,00	€/mq 1.857	immobiliare.it cod. annuncio 682
Villa su due piani con cinque camere con dependance su due piani e giardino mq 750	Villorba, loc. Carità	450	€ 560.000,00	€/mq 1.244	immobiliare.it cod. annuncio Pvev
Singola con scoperto di 3.000 mq, disposta su due piani con interrato, cinque camere, anno 2008	Villorba	255	€ 550.000,00	€/mq 2.156	immobiliare.it cod. annuncio S167
Villa con scoperto di 4.000 mq, disposta su tre livelli	Villorba, loc. Fontane	365	€ 470.000,00	€/mq 1.287	immobiliare.it cod. annuncio 12452287- S612
Villa singola con giardino di 1.000 mq, tre camere, anno 1973	Villorba, loc. Carità	297	€ 450.000,00	€/mq 1.515	immobiliare.it cod. annuncio 00570
Villa singola su lotto di 610 mq, disposta su tre livelli, tre camere, anno 2001	Villorba, loc. Fontane	250	€ 450.000,00	€/mq 1.800	immobiliare.it cod. annuncio Az 1080
Villa singola su due livelli con scoperto di mq 500, tre camere, anno 1993	Villorba, loc. Fontane	300	€ 450.000,00	€/mq 1.500	immobiliare.it cod. annuncio F 1077



Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona periferica, fraz. Lancenigo di Villorba, loc. S. Sisto
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: villa di civile abitazione unifamiliare a due piani fuori terra ed un piano interrato, comprensiva di ampio porticato esterno, autorimessa su corpo separato e scoperto strettamente pertinenziale di circa 2.800 mq catastali
- Superficie commerciale = mq 550
- Scoperto strettamente pertinenziale = mq 2.800
- Vetustà: metà anni 1990
- Stato di conservazione dell'unità: buono

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo ristagno del mercato immobiliare, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili residenziali nuovi ancora invenduti, si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a

per l'abitazione.....	€/mq	1.400,00
per lo scoperto pertinenziale	€/mq	100,00
servitù di passaggio	€/mq	10,00
capacità edificatoria residua	€/mc	120,00

moltiplicando tali valori unitari per le consistenze si ottengono i seguenti valori :

ABITAZIONE	mq	550	x	€/mq	1.400	=	€	770.000
SCOPERTO PERTINENZIALE	mq	2.800	x	€/mq	100	=	€	280.000
PASSAGGIO	mq	600	x	€/mq	10	=	€	60.000
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA	mc	400	x	€/mc	120	=	€	<u>48.000</u>
Sommano complessivamente							€	1.158.000



ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%, ottenendo quindi un :

valore complessivo di € 1.158.000 x 0,90 =€ 1.042.200,00

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico (se presenti), nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'abitazione in oggetto (metà anni 1990);
- vi sono difformità urbanistiche sanabili da regolarizzare;
- vi sono difformità urbanistiche NON sanabili e dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato e le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- il lotto mapp. 885 confina ad ovest con appezzamento di terreno sul quale insiste una centrale di telecomunicazione;
- vi sono diffusi fenomeni di umidità e/o infiltrazioni d'acqua, soprattutto alla base delle murature perimetrali nella zona dell'interrato con conseguenti distacchi di intonaco e comparsa di macchie di umidità che necessitano di sostanziali interventi di manutenzione straordinaria.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Sanatoria Edilizia difformità sanabili	€ 5.000,00
Rimozione difformità non sanabili e ripristino stato autorizzato	€ 35.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 22.000,00
Totale detrazioni	€ 62.000,00



Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 1.042.000,00 - € 62.000,00 = € 980.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 980.000,00 (dicasi Euro novecentottantamila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.



10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dal Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal notaio Frediani Viviani in data 30/04/2020 e al Certificato ipotecario speciale, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate con protocollo n. TV 168549 del 28/06/2018, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

***** TRASCRIZIONI *****

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 21/06/2018 ai nn. 21474 / 15207

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 17/05/2018, repertorio n. 4655/2018, emesso dall'U.N.E.P. presso Tribunale di Treviso

a favore di: **BANCA INTERMOBILIARE DI INVESTIMENTI E GESTIONI SPA**
con sede in Torino (TO), c.f. 02751170016

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

ESECUTATO N. 2

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 885 subalterno 2**

Immobile n. 2

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 885 subalterno 3**

Immobile n. 3

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 885 subalterno 1**



*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 18/02/2010 ai nn. 5783 / 1228

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto Notarile pubblico in data 29/01/2010, rep. n. 324252/20803, a rogito notaio Valvo Paolo di Conegliano (TV)

dati: capitale € 1.800.000,00; totale € 3.600.000,00; durata 5 anni

a favore di: **BANCA INTERMOBILIARE DI INVESTIMENTI E GESTIONI S.P.A.**
(creditore ipotecario)

con sede in Torino (TO), c.f. 02751170016

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **Soggetto n. 1: ESECUTATO N. 2** (terzo datore di ipoteca)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Soggetto n. 2: ESECUTATO N. 2 (debitore ipotecario)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 885 subalterno 1**

Immobile n. 2

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 885 subalterno 2**

Immobile n. 3

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 885 subalterno 3**

A margine della stessa risulta il seguente annotamento:

nn. r.g. 7618 / r.p. 868 del 23 marzo 2015 – proroga durata:

in forza di Atto Notarile Pubblico a rogito notaio Valvo Paolo di Conegliano (TV) in data 24/02/2015 numero di repertorio 333126/25193

con cui la Banca, ha acconsentito che l'importo di euro 1.782.242,86, oltre agli interessi maturati e maturandi dal 1° gennaio 2015 possa essere rimborsato integralmente entro il termine massimo del 31 gennaio 2016 oltre agli interessi che saranno rimborsati alla fine di ogni trimestre solare come contrattualmente previsto.

Montebelluna, li 23 dicembre 2021

**L'ausiliario del G.E.
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE**

