

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 537/2019

Relazione dell'esperto stimatore.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, tel. 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c, prestava giuramento telematico il 06/04/2023.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti era stata fissata dal G.E. per il giorno 13/12/2023. I beni immobili sottoposti a pignoramento sono situati nel Comune di Villorba e nel Comune di Treviso.

Successivamente il sottoscritto depositava relazione parziale riguardante i beni siti in Villorba e chiedeva proroga del termine di deposito degli elaborati.

Il G.E. con determina del 23/10/2023 fissava nuova udienza alla data del 06/03/2024.

In data 15/12/2023 si è svolto il sopralluogo ai beni in Treviso, presente il Custode del bene e la Ditta Esecutata "1" per tramite del titolare e il figlio, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo di massima e alle riprese fotografiche descrittive.

La presente relazione riguarda i beni siti in Treviso in via Cal di Breda n. 25.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di una casa a tre livelli fuori terra (terra, primo e secondo), con garage in corpo staccato e area scoperta su tre lati.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31100 TREVISO – via Cal di Breda, 25

Si accede all'area scoperta, sia pedonalmente che con automezzo, direttamente da via Cal di Breda, attraverso il cancello pedonale e il cancello carrabile ad apertura



manuale a due ante, posti arretrati della carreggiata che confina con l'area scoperta della casa. Alla casa si accede attraverso un leggero rialzo della porta di accesso, protetto da un piccolo portico, che conduce all'ingresso; al garage, posto a Est della casa, si accede dalla strada e dall'area scoperta.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI TREVISO (codice L407) SEZ. URB. C – FOGLIO 4

Catasto fabbricati SEZ. URB. C – FOGLIO 4

MN 93 sub 3 – via Cal di Breda - Piano T, 1 - 2 – Cat. A/4 – Cl. 3 – vani 7,5 - sup. cat.

mq 138, escluse aree scoperte mq 137 – RC € 325,37;

MN 93 sub 4 - via Cal di Breda - Piano T – Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. mq 38, sup. cat.

mq 48 – RC € 133,45;

MN 93 sub 5 – via Cal di Breda – Piano T – senza classamento e iscritta alla partita

catastale A corrispondente ai beni comuni non censibili (B.C.N.C.) ai subalterni;

Catasto terreni FOGLIO 14

MN 93 – ente urbano - sup. mq 525

CONFINI DEL LOTTO

MN 93 – ente urbano, da Nord in senso orario: MN 79, MN 2016, Foglio 12 MN 237,

via Cal di Breda, MN 200, parte a confine con muro perimetrale di altra proprietà;

MN 93 sub 3, casa, da Nord in senso orario: MN 79 parte a confine con altra proprietà,

distacchi su muri perimetrali su area scoperta, stessa proprietà;

MN 93 sub 4, garage, da Nord in senso orario: MN 79 e MN 2016, Foglio 12 MN 237

muro a confine altra proprietà, distacchi su muri perimetrali su area scoperta, stessa proprietà.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile alla data del 25/05/2022, si riporta:



a Ditta Esecutata "1", la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in Treviso, sez. urb. C, Fg. 4, Part. 93 Sub. 3, Part. 93 Sub. 4, Part. 93 Sub. 5 è pervenuta per atto di compravendita del 30/11/2012, n. rep. 183495/29061 Notaio Dall'Armi Giovanni Battista in Treviso, trascritto il 24/12/2012 nn. 39045/28116 dai Soggetti "BP", "BB", "GG", "GM", "ZG". Al venditore, la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per i seguenti atti:

- cessione di quota in data 19 novembre 1968 n. 33602 di rep. del Notaio Carlo Marcati di Treviso, registrato a Treviso il 2 dicembre 1968 al n. 4755;
- cessione di quota in data 28 ottobre 1970 n. 37383 di rep. del Notaio Carlo Marcati di Treviso, registrato a Treviso il 7 novembre 1970 al n. 4191;
- successione legittima di Soggetto "BA", apertasi in agosto 1975, denunciata all'Ufficio del Registro di Treviso al n. 6 vol. 495 e al n. 277 vol. 9990, trascritta il 18/07/2012 ai NN. 22408/16457 devoluta per legge a favore di Soggetto "BP", le quote pari a 7/60 di nuda proprietà, pari a 14/180 di usufrutto, Soggetto "BB", le quote pari a 7/60 di nuda proprietà, pari a 14/180 di usufrutto, Soggetto "ZG", la quota pari a 7/60 di usufrutto, Soggetto "AB", le quote pari a 7/60 di nuda proprietà, pari a 14/180 di usufrutto.

In rettifica della formalità trascritta a Treviso il 25/10/1975 ai NN. 14771/12685, atto per causa di morte certificato di denunciata successione, risulta trascritta in data 24/12/2012 ai nn. 39043/28114 accettazione tacita dell'eredità in morte di Soggetto "BA", da parte degli eredi Soggetti "BP", "BB", "ZG", nascente da atto Notaio Dall'Armi Giovanni Battista in Treviso del 30/11/2012;

- successione legittima di Soggetto "AB", apertasi il 30 aprile 2005, denunciata all'Ufficio del Registro di Treviso al n. 278 vol. 9990, trascritta il 21/06/2012 Reg. Part. n. 14151 / Reg. Gen. n. 19190 a favore di Soggetto "GG", le quote pari a 7/360 di nuda



proprietà, pari a 14/360 di piena proprietà, Soggetto "GM", le quote pari a 7/360 di nuda proprietà, pari a 14/360 di piena proprietà.

- Risulta trascritta in data 24/12/2012 ai nn. 39044/28115 accettazione tacita dell'eredità in morte di Soggetto "AB", da parte degli eredi Soggetti "GG" e "GM", nascente da atto Notaio Dall'Armi Giovanni Battista in Treviso del 30/11/2012.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE RELATIVE AL COMPENDIO

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione del 25/05/2022 – Reg.Part.n. 14063 / Reg.Gen.n. 19886

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. 2551/2022 del 21/04/2022

Atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili; richiedente Soggetto "2",

immobili pignorati (tra altri) in Treviso, via Cal di Breda, sez. urb. C, fg.4; **mn 93, sub**

4, nat. C/6, cons. mq 38; **mn 93, sub 3**, nat. A/4, cons. 7,5 vani; a favore di Soggetto

"3" contro Ditta Esecutata "1" [rif.: presente procedura];

Iscrizioni pregiudizievoli

Iscrizione del 15/07/2022 – Reg.Part.n. 5064 / Reg.Gen.n. 28991

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione, c.f. 13756881002, Rep.

3891/11322 del 14/07/2022; ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da

ruolo per un importo a debito € 36.204,22; immobili ipotecati in Treviso, via Cal di

Breda, sez. urb. C, fg.4; **mn 93, sub 3**, nat. A/4, cons. 7,5 vani; a favore di Agenzia

delle Entrate-Riscossione, Roma, c.f. 13756881002; contro Ditta Esecutata "1".

Nota: si evidenzia che il MN 93 sub 5 – via Cal di Breda – Piano T, particella iscritta

alla partita catastale A corrispondente ai beni comuni non censibili (B.C.N.C.) agli altri

subalterni, non è stato oggetto di pignoramento.

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

L'immobile pignorato si trova a Treviso; è situato nella zona Nord del quartiere di Santa



Maria del Rovere in corrispondenza dell'incrocio tra via Tommaso Salsa e via di Cal di Breda, in prossimità del Parco di Villa Margherita.

La zona è costituita da costruzioni di carattere storico e da edificazioni più recenti per la maggior parte a carattere condominiale e plurifamiliare. A nord si estendono aree verdi private -pertinenze di ville storiche e impianti sportivi- e il parco pubblico di generose dimensioni di Villa Margherita.

I servizi di quartiere sono disponibili nel raggio di circa ml 500: istruzione dell'obbligo, impianti sportivi, ristorazione ed esercizi commerciali di quartiere. Il compendio è costituito dalla casa, dal garage e dall'area esterna a verde.

CASA. il bene è costituito da una casa singola a tre livelli (terra, primo e secondo) con scoperto privato su tre lati Est, Sud e Ovest; il fronte Nord è privo di affaccio e per una parte a piano terra (zona cottura e bagno) è posto a confine con il limitrofo MN 79, mentre la restante parte, zona giorno e i piani primo e secondo, si distacca dal muro a confine di ml 1,60. In tale fascia sono collocate le fosse biologiche. L'edificio nel suo complesso si presenta con finiture datate, risalenti sia all'epoca di costruzione della casa, sia al periodo di ristrutturazione (periodo fine anni '80); l'abitazione ha al piano terra la zona giorno, un bagno a livello ammezzato, e quattro stanze ai piani superiori, due per piano.

Richiamato quanto dichiarato in sede di compravendita degli immobili in merito alla scadente qualità energetica e considerato che si può ritenere, nel frattempo, immutata la condizione impiantistica, l'edificio risulterebbe di classe energetica "G" ed è ragionevole prevedere che, se nell'immobile pignorato non ci saranno sostanziali miglioramenti di manutenzione e riqualificazione energetica, questo permanga nella classe più bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Disposizione dei vani e delle superfici (superfici indicate come descrittori della



consistenza):

- piano terra: h ml 2,23; ingresso (mq 5,15), soggiorno (mq 14,05), pranzo (mq 13,93),

cottura (mq 3,46); a quota rialzata: pianerottolo (mq 1,54), bagno (mq 2,88);

superficie lorda approssimata mq **54,83**;

- piano primo: h ml 2,25; vano scala (mq 6,65), camera 1 (mq 13,89), camera 2 (mq

14,02), superficie lorda approssimata piano primo mq **46,08**;

- piano secondo: h ml 2,36; vano scala (mq 6,65), camera 3 (mq 14,16), camera 4

(mq 14,29), superficie lorda approssimata piano primo mq **46,08**.

GARAGE. E' un corpo di fabbrica staccato dalla casa, realizzato a ridosso del confine

a Nord con il MN 79 e MN 2016 e ad Est con il MN 237 del Foglio 12, dall'aspetto

molto economico, composto da un unico vano a garage/magazzino, in condizioni di

scarsa manutenzione, con tetto piano:

- garage: h ml 3,00 (mq 38,95), superficie lorda approssimata mq **45,00**.

AREA SCOPERTA. In riferimento all'area scoperta si precisa che non è stato

compiuto un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre l'area dalla

superficie catastale, detratte le superfici lorde edificate: superficie approssimata mq

425,17. Si presenta senza recente manutenzione, con la presenza di qualche albero.

DIMENSIONI

	Sup. lorda	Rapp. mercantile	Sup. commerciale
Piano terra	54,83	1,00	54,83
Piano primo	46,08	0,90	41,47
Piano secondo	46,08	0,90	41,47
Garage/magazzino	45,00	0,50	22,50
Area scoperta (mq 525-54,83-45,00=425,17)	54,83	0,15	8,22
Area scoperta (mq 425,17-54,83=370,34)	370,34	0,04	14,81



Sommano		mq/comm	183,30
---------	--	---------	--------

Considerate le superfici lorde e le altezze interne, correlate all'altezza esterna all'intradosso della cornice di gronda misurata dal marciapiede perimetrale (circa ml 7,48) si stima il volume della casa in circa mc 365, che sommato al volume approssimativo del garage di mc 135, risulta un volume edificato approssimato di mc 500.

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

CASA. La casa, l'origine della quale si può far risalire a prima del 1872 in quanto già indicata nella mappa catastale del periodo, ha visto nel 1988 la sostituzione dei solai e della scala allora esistenti in legno, con solai e scala in laterocemento. Nella metà degli anni '90 del secolo scorso è stata realizzata la recinzione verso la via Cal di Breda. In generale l'immobile ha caratteristiche di tipo economico – popolare.

All'esterno, l'immobile si presenta a forma regolare, di impostazione simmetrica tripartita, lungo l'asse centrale del vano d'ingresso con la scala e stanze ai lati. All'ingresso si antepone un modesto portico con colonnine circolari in cemento reggenti una falda in laterizio ricoperta in coppi. Il tetto del corpo principale è a due falde in coppi, lattonerie in rame dal disegno semplice. I fronti sono intonacati (tipo graffiato) e tinteggiati a civile con rilevanti segni di vetustà, dilavamenti e alghe in particolare sulle facciate maggiormente esposte alle intemperie o poco soleggiate. Sulla facciata Ovest è addossata una canna fumaria in acciaio. Alla base delle murature, marcate evidenze di umidità di risalita lungo tutto il perimetro.

All'interno, si evidenzia la proporzione dei vani interni dalle dimensioni ridotte, tipica degli immobili rurali dei primi del '900, con soffitti particolarmente bassi (h ml 2,23-2,36), finestre e superfici dei vani dalle dimensioni contenute, scala interna con larghezza ridotta, bagno singolo e carente nei servizi.



A piano terra sono presenti vistose evidenze di umidità di risalita lungo tutto il perimetro dei vani e che, in alcuni punti, arrivano fino a circa ml 1,30 dal pavimento; questa ha intaccato l'intonaco creando esfoliazioni e muffe. Anche tra le fughe della pavimentazione in piastrelle sono presenti efflorescenze saline per umidità da sottosuolo.

Al piano primo sono presenti evidenze di muffa sulle pareti orientate a Nord-est nella camera 2, così al piano secondo sono presenti zone di distacco di intonaco per l'azione dell'umidità, in particolare nella camera 4 per le pareti rivolte a Nord-est.

L'impianto di riscaldamento è in disuso da molti anni; dall'etichetta posta sulla caldaia, per produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento, risulterebbe un'ultima verifica del manutentore autorizzato nel 1993. Il riscaldamento degli ambienti è ottenuto attraverso termosifoni in alluminio di tipo economico a circolazione semplice, senza regolazione termostatica.

I davanzali delle finestre al piano primo e secondo sono impostati a una altezza non regolamentare di cm 70 - 80, così la ringhiera e il passamano del vano scala; al piano secondo sono presenti delle barre orizzontali anticaduta, mentre per le finestre al piano primo e al passamano del vano scala andrà posta adeguata protezione.

L'impianto elettrico è a carattere essenziale e vetusto.

Al soffitto del vano scala (piano secondo) è presente una botola di accesso al sottotetto.

La casa nel suo complesso si presenta in scadenti condizioni di conservazione e di manutenzione nelle finiture e negli impianti. In generale l'impiantistica non è verificabile nel funzionamento.

Pavimenti: in piastrelle di vari formati e finiture in tutti i vani e le scale. Rivestimenti: piastrelle ceramiche nel bagno e nel vano cottura. Serramenti: porte interne in legno



tamburato, impiallacciate legno; serramenti finestre in alluminio anodizzato con esigua vetrocamera, oscuri in pvc effetto legno e/o verniciato marrone; davanzali in marmo commerciale. Scala: scala interna rivestita in piastrelle in cotto. Tinteggiature: tinteggiatura a civile, con distacchi in numerosi punti sia a piano terra che primo, muffe e sedimentazioni di particolato e polveri. Impianto idrico-sanitario: sanitari e rubinetteria obsoleti e di scelta commerciale di categoria economica; a piano rialzato, nel bagno: wc, doccia, lavabo. Impianto di riscaldamento: con radiatori in alluminio, obsoleta e priva di manutenzione la caldaia a gas; nel vano "pranzo" è presente l'attacco alla canna fumaria esterna in acciaio per una stufa. Impianto elettrico: obsoleto. Impianto telefonico: presa telefonica nel vano "pranzo". Impianto televisivo: presa televisiva nel vano "pranzo". Impianto antifurto: non presente. Gas: vista la distribuzione interna, si presume l'allacciamento alla rete. Acqua: si presume allacciamento ad acquedotto comunale. Fognatura: vasche settiche. Energia elettrica: allacciamento con distacco a rete.

GARAGE. All'interno: pavimento in piastrelle di ceramica economiche-commerciali; pareti in laterizio intonacato e tinteggiato a civile e tetto piano, portone da garage anni '60 a due ante in metallo e vetro opaco, dalle dimensioni ridotte e ad apertura manuale; sulla parete a Ovest: finestra in pvc con inferriata; in corrispondenza dell'angolo Sud-ovest le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle dove è presente un piatto doccia e una lavella. Rilevanti evidenze di umidità di risalita alle pareti, diffuse efflorescenze saline alle fughe delle piastrelle del pavimento; numerosi i punti di infiltrazione di acqua dal piano di copertura. Impianto elettrico essenziale e vetusto, non verificabile nel funzionamento. All'esterno: parete verso strada: intonacata e tinteggiata a civile con evidenti trafilamenti meteorici dalla gronda e parte rivestita in piastrelle di ceramica "da interni"; parete verso Ovest: in mattoni faccia a



vista, vetusta e con tracce di superfetazioni, con vegetazione rampicante e infestante, finestre con inferriate, balconi in legno in pessime condizioni e tamponamenti in laterizio; degradato l'innesto o l'appoggio al muro di confine quest'ultimo dalla connotazione storica; lattonerie in rame.

AREA SCOPERTA. Superficie a verde incolto, non mantenuto, con erba e qualche arbusto a crescita spontanea, qualche albero ornamentale (tra i quali una magnolia): a Nord è posto il muro di cinta a confine con il parco della villa storica adiacente, in condizioni degradate, senza manutenzione, con evidenti e numerosi interventi di risanamento e ricostruzione svoltisi nel tempo, a tratti con intonaco o muratura in laterizio mista sassi di fiume, a tratti parzialmente incompleto; a Ovest, la recinzione in rete metallica è in parte sostituita da muro prefabbricato in cemento, cieco, in corrispondenza della chiusura di una parte bassa dell'edificio confinante; a Est, il confine è segnato dalla cortina muraria ad andamento curvilineo della proprietà adiacente; a Sud, la recinzione in rete metallica verso la strada pubblica è posizionata su muretto in cemento, sagomato ad invito in corrispondenza del cancello pedonale di ingresso in ferro zincato leggermente lavorato e arretrato dal ciglio stradale in corrispondenza al cancello scorrevole carrabile, anch'esso in ferro zincato leggermente lavorato. In corrispondenza della traiettoria proveniente da via Salsa, il muretto di recinzione è risultato in parte abbattuto, presumibilmente per incidente stradale.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Treviso in data 28/09/2023, risulta che il MN 93 del Foglio 14 è incluso nella Tavola T04 "Carta della trasformabilità – azioni strategiche – valori e tutele" del piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):



- Ambiti territoriali omogenei: A.T.O. N. 11 - Green Belt (art.18 delle N.T.);

- l'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art.2 comma 1, lett.e,
L.R.14/2017;

- Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale
(art.20.2a delle N.T.);

- Contesti figurativi dei complessi monumentali, Ville Venete ed altri immobili di
interesse storico-architettonico e culturale - Pertinenze scoperte da tutelare (art.24.3
delle NT);

- Ambito per l'istituzione del Parco agrario della Storga (art.14.3.2.2 delle NT);
il terreno Fg.14 MN 93 è così classificati dal Piano degli Interventi (P.I.):

- Zona Omogenea "B" Sottozona "B.A" disciplinata dagli artt. 36 - 36.1 delle Norme
Tecniche Operative del Piano degli Interventi; *

- in parte, l'area, risulta ricompresa nei "Parchi di valore monumentale e ambientale"
disciplinati dall'art. 20.2 comma 1.4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli
Interventi; *

- il terreno risulta ricompreso nelle "Fasce di tutela dei corsi d'acqua di origine risorgiva
– 100 mt." disciplinate dall'art. 25.4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli
Interventi; *

- in parte, l'area risulta ricompresa nei "Vincoli sui beni culturali (art.10 D.lgs. 42/2004)"
disciplinati dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; *

- l'area risulta interessata dagli "Ambiti corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142 , 1°
comma, lettera c) D.lgs.42/2004" disciplinati dall'art. 18.2 delle Norme Tecniche
Operative del Piano degli Interventi; *

- in parte, l'area risulta interessata dal "Aree di notevole interesse pubblico (art. 136
D.Lgs. 42/2004)" disciplinate dall'art. 18.3 delle Norme Tecniche Operative del Piano



degli Interventi; *

- l'area risulta ricompresa all'interno del perimetro del Centro Abitato;

- l'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori - Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione tipo c)", disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi. *

Nota: * Si rinvia alle prescrizioni che gli articoli e i punti sopra esposti rimandano.

Tutta la documentazione relativa al Piano degli Interventi è reperibile dal sito istituzionale:

https://www.comune.treviso.it/myportal/C_L407/dettaglio?contentId=63c649e77a9b15008c1641e0&type=content

Conformità edilizia

Si evidenzia che la costruzione dei fabbricati è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e dalla documentazione ricevuta telematicamente dal sottoscritto a seguito di istanza di accesso atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, risultano le seguenti pratiche:

- CE spec. 5/5-49 del 07/03/1949, per costruzione garage;

- CE spec. 87/12-88 del 10/06/1988, prot.gen. 6597, autorizzazione per manutenzione straordinaria (sostituzione solai e scala);

- Comunicazione di inizio lavori del 10/10/1988, prot. 32555 del 11/10/1988, rif. CE spec. 87/12-88 del 10/06/1988;

- CE spec. 53/22-94 del 15/03/1995, autorizzazione per sostituzione di recinzione;

- CE spec. 23/6-96 del 30/04/1996, prot.gen. 38026, autorizzazione a variante a recinzione e realizzazione passo carraio;

e che non sono stati rinvenuti agli atti, per quanto ricevuto, comunicazione di fine lavori e certificato di agibilità.



Difformità

Per il confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto vengono presi a riferimento alcuni estratti dei grafici allegati al titolo abilitativo CE spec. 87/12-88 del 10/06/1988, prot.gen. 6597 per la sostituzione dei solai e della scala, CE spec. 5/5-49 del 07/03/1949, per costruzione garage e CE spec. 23/6-96 del 30/04/1996, prot.gen. 38026, autorizzazione a variante a recinzione e realizzazione passo carraio.

Si evidenzia che:

per la casa e garage: la tipologia distributiva e il dimensionamento corrispondono di massima a quanto rappresentato nei grafici autorizzati e alle misure rilevate, purtuttavia sarà eventualmente necessario effettuare un rilievo strumentale degli immobili o utilizzare il rilievo effettuato per la redazione delle planimetrie catastali depositate nel 2012 che paiono corrette, per un più preciso allineamento alle effettive misure riscontrabili in loco e conseguente precisa verifica delle tolleranze ammissibili.

Il garage risulta più largo di quanto previsto in progetto del 1949 e con una lunghezza minore, probabilmente in funzione dell'effettivo andamento e consistenza dei muri a confine.

Il portico antistante l'ingresso alla casa, non previsto in progetto (1988) ma inserito negli elaborati catastali, potrà essere demolito con asporto del materiale con un costo approssimativo stimato di circa € 2.000 o, previa verifica prioritaria della fattibilità e dell'iter amministrativo con gli uffici tecnici degli Enti di controllo, inserito nell'allineamento documentale con componente di costo per il corrispettivo del tecnico professionista presumibilmente pari al costo sopra stimato.

Le finestre con davanzali impostati a quota inferiore a quella minima e i parapetti della scala dovranno essere corredati da opportune protezioni anticaduta con un costo approssimativo stimato di circa **€ 2.000**.



Ritengo sia necessario effettuare un accertamento di idoneità statica da parte di tecnico abilitato per appurare strumentalmente la verifica statica complessiva di tutto l'immobile e del garage, per l'ottenimento di un Certificato di Idoneità statica dei corpi di fabbrica, con l'utilizzo di coerenti modelli matematici di simulazione, previo specifico sopralluogo e rilievo mirato a tal fine, nonché l'esecuzione di eventuali sondaggi a campione, con un costo approssimativo stimato di circa **€ 6.000**.

Per il conseguimento del certificato di agibilità, effettuati i risanamenti e riattivati e attestati gli impianti tecnici, si può stimare un costo approssimativo per il tecnico professionista di circa **€ 5.000**.

Per la recinzione: il cancello carrabile posto a Est appare posizionato leggermente slittato verso il muro di cinta a forma semicircolare della proprietà adiacente sul quale si attesta (anziché nel punto C indicato in planimetria 1995) e con minore arretramento rispetto l'allineamento con la restante recinzione su via Cal di Breda (circa ml 1,95 anziché ml 2,40). Tale configurazione comprende, quindi, una porzione -seppur piccola- di sede stradale pubblica che assieme al riposizionamento del cancello alla distanza autorizzata richiede di essere regolarizzata con il rifacimento della recinzione nel corretto tracciato e/o, per la fattispecie in ipotesi, l'accoglimento di una istanza di concessione o cessione di area pubblica per l'occupazione del "ritaglio" stradale, dal costo ad oggi indeterminabile. E', inoltre, necessario il ripristino della recinzione per abbattimento causa incidente stradale nel tratto prospiciente l'incrocio con via T. Salsa, con un costo approssimativo che si stima essere circa di **€ 1.000**, mentre per il ripristino dello stato autorizzato della zona dell'accesso carrabile si può stimare un costo delle lavorazioni approssimato di circa **€ 4.000**

Per la regolarizzazione amministrativa del garage, previa verifica prioritaria della fattibilità e dell'iter amministrativo con gli Uffici Tecnici degli Enti di controllo e



subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici e al paesaggio e/o dell'Ufficio Servizio Paesaggistico per l'accertamento di compatibilità e/o autorizzazione paesaggistica, si ritiene necessaria una pratica S.C.I.A. di sanatoria con un costo approssimativo, esclusi gli oneri amministrativi e sanzioni, stimato per il corrispettivo del tecnico professionista di circa **€ 5.000**.

Altri interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici e quelle necessarie ad integrare, ripristinare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, possono essere ritenuti ricompresi nella generale valutazione del più probabile valore di mercato.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione ricevuta telematicamente dagli archivi degli uffici, anche su confronto ricognitivo con l'Ufficio Tecnico del Comune, e può essere soggetto a possibili modificazioni e integrazioni; per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda all'esito di istruttoria conseguente alla presentazione di pratica, completa di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento, agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal Comune, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo della pratica, nonché dagli altri Enti di controllo. Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia e urbanistica. Al momento, non è quantificabile una specifica sanzione pecuniaria, se non – per ipotesi - quella minima relativa alla pratica di agibilità di € 464,00 e di € 516,00 quale sanzione minima per



altre tipologie amministrative, da considerarsi genericamente non ricomprese nell'insieme della valutazione del più probabile valore di mercato.

E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Conformità catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto e la categoria catastale A/4 è coerente con la qualità dell'unità immobiliare che appartiene a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

E' stata formulata istanza di informazioni su eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, seguita da successivi solleciti; in attesa dell'esito della richiesta.

Al momento del sopralluogo gli immobili apparivano da lungo tempo disabitati.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il bene non è parte di un condominio.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteria di stima



La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni attese in calo, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano il proseguire di un peggioramento influenzato dalla stabilità dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva non sono previsti in discesa, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle rilevanti instabilità dei costi dei beni energetici e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione degli obiettivi europei di riduzione delle emissioni, dalle incertezze nelle previsioni macro-economiche degli operatori di settore. L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di scadente qualità. Considerando quindi che, come elementi incrementali di valore, possono essere considerati: la vicinanza con il centro storico di Treviso e con alcuni poli di interesse territoriale (amministrativi, sportivi e del tempo libero), area privata a verde e contiguo parco storico, facilità di collegamenti territoriali ad ampio raggio e con il quadrante Nord della provincia di Treviso attraverso la viabilità intercomunale e di accessibilità all'autostrada A27, la vicinanza con i servizi di quartiere nell'intorno, mentre come elementi decrementali di valore possono essere



considerati: l'ambito urbano dal traffico veicolare sostenuto in corrispondenza di un incrocio tra strade di collegamento cittadino di rilievo, in quanto collegano il centro città al complesso di uffici della Provincia di Treviso e altri poli di interesse territoriale, la vetustà della costruzione originale, anche nella tipologia distributiva e costruttiva, la carente qualità e funzionalità degli impianti, delle finiture, dei vani e delle loro altezze interne, degli accessori, della manutenzione in generale, nonché la scadente qualità energetica, la necessità di allineamento urbanistico, complesso nell'iter di approvazione, oltreché la necessità di verifica di idoneità statica e l'installazione di presidi di sicurezza,

tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione dei beni oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazioni

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e dalla verifica dei prezzi applicati in zona, rappresentati sinteticamente dalle quotazioni in generale per l'ambito residenziale raccolto dall'Agenzia delle Entrate in merito ai valori applicati su abitazioni di tipo economico (Treviso, 1° semestre 2023):

zona: semicentrale centrale; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale;

Tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
Abitazioni di tipo economico	normale	€/mq 1.400 - €/mq 1.600

con un valore parametrico di riferimento, medio mercato, di €/mq 1.500, quotazioni che sono risultate di difficile comparabilità per le caratteristiche tipologiche, di vetustà dell'immobile pignorato, la scadente qualità dei vani, la tipologia antiquata delle costruzioni (casa e garage) e le criticità urbanistiche edilizie. Pertanto, considerato che le condizioni dell'immobile non appaiono presumibilmente e



sostanzialmente mutate dalla data di compravendita del 2012, si è ritenuto come dato base, ottimale e di media comparabilità, l'importo allora convenuto per l'acquisto e riportato in atto di compravendita, in considerazione che le condizioni qualitative, dimensionali, di vetustà e amministrative erano al tempo note, rivalutato all'ultimo indice ISTAT disponibile (dicembre 2023) e compensato con il coefficiente di deprezzamento complessivo lineare in funzione del periodo intercorso dal 2012 al 2024. Pertanto, si ha:

valore di acquisto convenuto (novembre 2012)	170.459,59 €
coefficiente rivalutazione monetaria (nov. 2012 – dic. 2023)	1,199
valore rivalutato (170.459,59 € x 1,199)	204.381,05 €
coefficiente medio di deprezzamento e obsolescenza	- 0,18
valore ponderato (204.381,05 € x - 0,18)	167.592,46 €
incidenza difformità, presidi e ripristini (stima)	- 23.000,00 €
valore	144.592,46 €

Stima del valore di vendita forzata per l'intero

Il valore proposto a base di vendita forzata esposto arrotondato a base d'asta tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene, pertanto

al valore sopra stimato di	144.592,46 €
si può applicare un deprezzamento per vendita all'asta del 25%, pari a	- 36.148,11 €
ottenendo un valore di	108.444,34 €
che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di	108.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA



Prezzo base d'asta € 108.000,00 (euro centotomila/00)

ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia del Territorio – Servizi catastali:

01.1 estratto mappa (L407) fg 14 mn 93 e limitrofi

01.2 estratto mappa storica (1872)_

01.3 plan mappale (1949)

01.4 estratto mappa storica – visura

01.5 aerofoto - via cal di breda

01.6 el plan (L407) CF sez C fg 4 mn 93

01.7 el sub (L407) CF sez C fg 4 mn 93

01.8 plan (L407) sez C fg 4 mn 93 sub 3

01.9 plan (L407) sez C fg 4 mn 93 sub 4

01.10 vis stor (L407) CF sez C fg 4 mn 93 sub 3

01.11 vis stor (L407) CF sez C fg 4 mn 93 sub 4

01.12 vis stor (L407) CF sez C fg 4 mn 93 sub 5

01.13 vis stor (L407) CT fg 14 mn 93

2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare:

02.1 isp ipo el sint form - mn 93 sub 3

02.2 isp ipo el sint form - mn 93 sub 4

02.3 isp ipo el sint form - mn 93 sub 5

02.4 isp ipo iscr part5064-gen28991 del 15-07-2022

02.5 isp ipo titolo part5064-gen28991 del 15-07-2022_

3. Agenzia delle Entrate:

03 AdE - istanza e sollecito informazioni - contratti di locazione-comodato



4. Comune di Treviso:

04.1 1949_SPEC_5_5_49_istanza

04.2 1949_SPEC_5_5_49_progetto_

04.3 1949_SPEC_5_5_49_CE

04.4 CEN 87_12-1988 istanza_

04.5 CEN 87_12-1988 relazione

04.6 CEN 87_12-1988 provvedimento_minute

04.7.1 CEN 87_12-1988 grafici_

04.7.2 CEN 87_12-1988 grafici e Comunicazione Inizio Lavori_

04.8 CEN 53_22-1994 istanza_

04.9 CEN 53_22-1994 grafici_

04.10 CEN 53_22-1994 comunicazioni_

04.11 CEN 53_22-1994 Autorizzazione Provincia di Treviso

04.12 CEN 53_22-1994 provvedimento_minute

04.13 CEN 23_6-1996 istanza

04.14 CEN 23_6-1996 grafici

04.15 CEN 23_6-1996 comunicazioni

04.16 CEN 23_6-1996 provvedimento-minute

04.17 CDU 28-09-2023

5. Atto:

05 atto - not Dall Armi rep.183495 - 2012_

6. Documentazione sopralluogo:

06.1 fascicolo foto_._

06.2 schema restituzione del rilevato_

7. Scheda:



07.1 scheda elenco risposdenze nominativi

07.2 scheda sintetica per ordinanza vendita.

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

Treviso, 05/02/2024

il Perito Estimatore

arch. Alonso Mayer

