

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 267/2023

Relazione dell'esperto stimatore.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, tel. 0422411257, veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c., prestava giuramento telematico il 20/03/2025. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti era stata fissata dall'Ill.ma G.E. per il giorno **17/09/2025**.

Successivamente visionava quanto contenuto nel fascicolo, ex art. 567, c. 2, C.p.c., e nella documentazione la Relazione Notarile con stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 04/09/2023 e risultanze delle visure catastali relative agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; comunicava che da ispezioni telematiche condotte in data 23/04/2025, risultava, come peraltro in fascicolo della procedura, la successiva Trascrizione Reg. Part. 32593 del 09/12/2024 per accettazione di eredità da parte di Esecutata "1" accertata giudizialmente; allegava la documentazione catastale integrativa della Relazione Notarile per l'individuazione materiale dell'immobile in loco.

In data 18/04/2025 si svolgeva il sopralluogo ai beni con il Custode e alla presenza continuativa del Soggetto "1", con il rilievo metrico di massima e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – nuda proprietà

Il lotto è costituito dalla nuda proprietà di un alloggio al piano secondo, da un garage e da una cantina a piano interrato e dalle proporzionali quote delle parti comuni, siti in un edificio condominiale denominato Soggetto "2" a quattro livelli (interrato, terra, primo, secondo), articolato in un vano scala per complessive 33 unità immobiliari tra



alloggi, garage e cantine di pertinenza, area esterna scoperta a strada, corsia di accesso e posti auto.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

31058 – PONTE DELLA PRIULA, SUSEGANA, via Pasubio, 2.

[coordinate geografiche, civ. 2: 45°49'23"N, 12°15'00"E]

Il condominio si dispone nel quadrante Nord di un incrocio della via residenziale Pasubio, l'accesso alle aree condominiali è attraverso due lati:

dalla via Mercatelli (S.P. 34, tratto Ponte delle Priula – Colfosco) si distacca il tratto ortogonale di via Pasubio sulla quale si attestano l'accesso ai garage interrati e i parcheggi esterni; sul tratto parallelo alla via Mercatelli si attesta, al civico 2, l'accesso pedonale, nonché alcune aree a verde decorativo; sui due lati del condominio si dispongono a pettine i parcheggi scoperti.

Dal marciapiede si accede al portone condominiale principale, oppure, attraverso l'area di manovra retrostante il condominio, al portone condominiale secondario di servizio; da ambedue i portoni si accede all'atrio condominiale passante (sub 35), all'ascensore e al vano scale, per salire al pianerottolo condominiale al piano secondo, sul quale, tra altri, si attesta la porta di ingresso dell'alloggio.

Al garage, posto al piano interrato, si accede esternamente attraverso uno spazio di manovra, una rampa carrabile e attraverso un cancello carrabile scorrevole, alla corsia di manovra; internamente si accede con scala e ascensore condominiale, attraverso un vano filtro.

Lo spazio esterno di parcheggio ad uso pubblico è complanare al livello della strada.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI SUSEGANA (L014)

Catasto Fabbricati – Sez. Urb. D – Fg. 2 – via Pasubio



Rif.	p.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Sup.escl.a.s	R.C.
A)	2	471	10	A/2	2	5,5 vani	mq 97	mq 93	568,10 €
A)	S1	471	24	C/6	1	mq 26	mq 26	-	53,71 €
A)	S1	471	29	C/2	2	mq 4	mq 6	-	7,44 €

Lo stabile è identificato catastalmente al

Catasto Terreni – Fg. 40

Rif.	.	MN	Qualità	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.D.	R.A.
A)		471	E.U.			mq 980	-	-
B)	(*)	472	incolt. prod.	U		mq 180	0.07 €	0,02 €

Nota: (*) bene in quota inizialmente parte della presente procedura esecutiva poi parzialmente estinta con determina del 19/09/2023 per rinuncia del creditore procedente.

CONFINI DEL LOTTO

Da Nord in senso orario, appartamento: affaccio su esterno, unità abitativa sub 11, corridoio condominiale sub 35; garage: area condominiale di manovra sub 36, unità sub 25, muro perimetrale controterra, unità sub 23; cantina: area condominiale di manovra sub 37, unità sub 30, muro perimetrale controterra.

L'area su cui sorge lo stabile condominiale, catastalmente mmn 471, 472 in corpo unico, confina con i mmn: 421, 422, 1132, 1140, 716, 974, 973, 870, 416.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutata "1", nuda proprietà 1/1

Successione in morte del fratello Soggetto "3" deceduto il 05/05/2016; Dichiarazione di Successione presentata in data 26/09/2016 e registrata al n.1166 vol.9990, per l'intero della nuda proprietà dei beni in Susegana:

A) N.C.E.U. fg.2, mn.471 subb.10, 24, 29 (abitazione, posto auto, cantina)



B) N.C.T. fg.40, mn 472 (area esterna occupata dalla strada di accesso)

Nota: evidenzio che nella Dichiarazione di Successione del 2016 risultano indicati

rispettivamente per i beni:

A): l'intero della nuda proprietà;

B): 1/24 della nuda proprietà.

- Precedentemente il Soggetto "3" aveva donato con atto in data 02/05/20216 a

Soggetto "4" l'intero diritto di usufrutto vitalizio dei beni in Susegana:

A) N.C.E.U. fg.2, mn.471 subb.10, 24, 29 (abitazione, posto auto, cantina)

comprendendo (come descritto nell'atto di donazione):

1/12 N.C.T. fg.40, mn 472 (rif.B: area esterna occupata dalla strada di accesso), le

proporzionali quote di comproprietà di 70,21/1000 per l'abitazione (sub.10), di

20,24/1000 per il posto auto (sub.24); di 4,41/1000 delle parti comuni del fabbricato

[area scoperta e di sedime, vano scale e ascensore, corridoio di manovra,

corridoio/rampa di ingresso coperta] per la cantina (sub.29).

Pertanto, alla data dell'Atto di Donazione del 02/05/20216, risultava:

A) l'intero della nuda proprietà in ditta Soggetto "3" e l'intero del diritto di usufrutto a

Soggetto "4" (abitazione, posto auto, garage);

B) l'intero di 1/12 della nuda proprietà in ditta Soggetto "3" e l'intero di 1/12 dell'diritto

di usufrutto a Soggetto "4" (area esterna occupata dalla strada di accesso).

- Nella Dichiarazione di Successione del 2016 veniva indicata, erroneamente, la quota

di 1/24 della nuda proprietà per l'area esterna occupata dalla strada di accesso (B), in

ditta sia all'erede Esecutata "1" che al deceduto Soggetto "3".

- Con Sentenza n. 2015/2024 pubblicata il 27/11/2024 con R.G.2378/2024 e

Rep.3414/2024 del 28/11/2024 è stata accertata l'accettazione tacita di eredità da

parte di Esecutata "1" di cui i beni e le quote in Dichiarazione di Successione del 2016,



Accettazione di Eredità accertata giudizialmente trascritta in data 09/12/2024,

Reg.Gen.45247, Reg.Part.32593, specificatamente:

A) nuda proprietà per la quota di 1/1 di N.C.E.U. fg.2, mn.471 subb.10, 24, 29

(abitazione, posto auto, cantina) [oggetto della presente procedura esecutiva],

B) nuda proprietà per la quota di 1/24 di N.C.T. fg.40, mn 472 (area esterna occupata

dalla strada di accesso) [bene in quota inizialmente parte della presente procedura

esecutiva poi parzialmente estinta con determina del 19/09/2023 per rinuncia del

creditore precedente],

rimanendo quali soli beni staggiti quelli per il diritto della nuda proprietà nella presente

procedura esecutiva:

A) N.C.E.U. Fg 2 MN 471 subb.10, 24, 29 (abitazione, posto auto, garage).

Servitù

Dalla Nota di Trascrizione Reg.Gen.6081 e Reg. Part.4423 del 11/02/2003 per atto di

Compravendita a favore di Soggetto "3", riporto dalla Sezione D:

"...in particolare si è richiamata la servitù di passo e transito, di cui all'articolo 4 dell'atto

ai rogiti del Notaio "S.E. di data 27 dicembre 1989, suo n.74.922 di rep., ivi registrato

il 16 gennaio 1990, al n.106, serie 1[^]v, trascritto alla conservatoria dei registri

immobiliari di Treviso in data 24 gennaio 1990, ai nn.2205 d'ordine e 1742 particolare."

(rif.: N.C.T. Fg.40, mn.472). Dall'art. 3 dell'Atto di Compravendita di cui sopra, riporto

che gli immobili vengono trasferiti *"...con i relativi annessi e connessi, usi, accessioni,*

pertinenze e infissi, diritti e ragioni, servitù attive e passive oggi esistenti e inerenti, e

con quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'intero fabbricato".

In generale: servitù attive e passive venutesi a creare a seguito del frazionamento

dell'intero edificio e stabilite e poste in essere dalla Legge e dal Regolamento di

condominio a carico di ciascun condominio.



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Pregiudizievoli

Alla data del 23/04/2025, risulta sui subb.10, 24, 29 del mn 471:

TRASCRIZIONE del 24/08/2023 – Reg. Part. 23050 / Reg. Gen. 31955

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5292/2023 del 05/08/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,

richiedente Soggetto "5", a favore Soggetto "2", contro Esecutata "1", beni pignorati in

Susegana, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 di N.C.E.U., fg.2, mn.471,

subb.10, 24, 29; per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/24 di N.C.T., fg.40,

mn.472.

Nota: Riguarda l'avvio della presente procedura.

Alla data del 23/04/2025, risulta sul mn 472 quale ultima formalità:

TRASCRIZIONE del 09/12/2024 – Reg. Part. 32593 / Reg. Gen. 45247

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO Repertorio 2378/2024 del

27/11/2024 ATTO GIUDIZIARIO - ACCETTAZIONE DI EREDITA' ACCERTATA

GIUDIZIALMENTE.

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

In corso di sopralluogo, si sono visionate le parti esterne, interne ed eseguito il rilievo

delle unità immobiliari pignorate, a residenza, a garage e a cantina, mentre per le parti

comuni e le aree esterne al fabbricato ho ritenuto sufficiente fare riferimento a quanto

descritto negli elaborati grafici, sia di progetto che catastali, con l'effettuazione di sola

verifica a vista per le parti necessarie al raggiungimento dei beni pignorati.

L'immobile pignorato si trova a Ponte della Priula, località nel Comune di Susegana;

è localizzato nelle adiacenze del centro della frazione, importante incrocio della

viabilità territoriale, dista circa 20 Km dal centro di Treviso e 4 Km dal Municipio di



Susegana.

E' situato in zona residenziale, prevalentemente di recente edificazione, con case a schiera e piccoli condomini generalmente a due/tre piani.

Servizi di quartiere nel raggio di circa 250-350 m; l'edificio è collocato in buona posizione rispetto alla viabilità di collegamento territoriale del quadrante Nord della provincia di Treviso (SP 34 Vidor-Ponte di Piave, SS13 Treviso-Susegana-Conegliano), pur rimanendone discosto.

Le parti comuni, aree esterne, ingresso e scala al momento del sopralluogo si presentavano ben mantenute; le aree esterne sono finite in asfalto, con segni di vetustà.

Disposizioni dei vani e delle superfici

Alloggio, piano secondo: h. ml 2,70; soggiorno (32,70), cucina (10,41) disimpegno (3,45) camera 1 (14,10), camera 2 (9,57), bagno (5,19), w.c.-lavanderia (4,06); terrazza (6,61), terrazzino (2,64); terrazzi mq **9,25**, superficie lorda mq **89,95**;
posto auto, piano interrato: h. ml 2,60; posto auto (25,09); superficie lorda mq **26,16**;
cantina: h. ml 2,40; cantina (4,47), superficie lorda mq **5,38**.

Nota: superfici approssimate indicate come descrittori della consistenza, rilevate in loco con distanziometro a laser e/o verificate a vista.

DIMENSIONI

Alle superfici individuate ho applicato i rapporti mercantili di riferimento al fine di ragguagliare la superficie commerciale (con rif.: Min.LL.PP. circ.n.12480 del 1966 e n.2945 del 1993, L.392/1978, Codice delle Valutazioni Immobiliari):

	Superficie	Rapporto mercantile	Superficie ragg.
alloggio	89,95	1,00	89,95
terrazzi	9,25	0,30	2,78



posto auto	26,16	0,50	13,08
cantina	5,38	0,50	2,69
sommano		mq	108,50

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L'alloggio, agibile dal 1992, ha vetustà di 33 anni ed appare di discreta-buona qualità costruttiva, dall'estetica commerciale del periodo, standard. Il condominio è stato oggetto di rifacimento delle facciate nel 2022, anche con l'applicazione di un cappotto termico.

L'immobile condominiale in cui è inserito l'alloggio è costituito in un volume edilizio a forma regolare con area scoperta lungo il perimetro, in parte inerbata, di quattro livelli (interrato, terra, primo e secondo) accessibili con vano scala a rampe e ascensore che distribuisce a quattro alloggi per piano. Accesso con androne condominiale passante il cui portone è caratterizzato da breve percorso pedonale di accesso e posizione arretrata in spazio protetto alle intemperie.

Le parti comuni interne, quali ingresso, disimpegno e pianerottoli, sono in granito commerciale, tinteggiature a civile con fascia di protezione in smalto con finitura a colore tenue, serramenti d'ingresso in metallo, serramenti esterni degli alloggi in legno dal disegno semplice. Il vano scala ha parapetto in muratura, collega a scendere il piano garage e a salire i piani primo e secondo. Il piano dell'alloggio staggito è servito da ascensore condominiale che rende comodamente accessibile anche il piano interrato attraverso un vano filtro. Parapetti alle terrazze in muratura dal disegno semplice, fori finestre con tapparelle avvolgibili in pvc.

Il piano interrato, dalle finiture più semplici correlate alla funzionalità, ha pavimentazione carrabile in cemento liscio, rampa esterna lavorata per anti-scivolamento, cancello carrabile condominiale in metallo ad apertura elettrica, pareti



in cemento, parti a vista e parti dipinte; illuminazione di tipo industriale.

L'alloggio, posizionato ad angolo rispetto al corpo di fabbrica, è rivolto a Nord, Nord-est, ha distribuzione in zona giorno, composta da ampio vano soggiorno, vano cucina, e in zona notte, distinta dalla prima da un disimpegno che distribuisce a due camere, al bagno e al w.c.-lavanderia.

Al piano interrato, si rileva in alcune parti della parete di fondo del posto auto, la formazione di muffe ed esfoliazioni superficiali per effetto di infiltrazioni, derivanti probabilmente dalla retrostante bocca di lupo.

Alloggio. Pavimenti: piastrelle in formato e dimensione tipo commerciale nello stesso tipo in soggiorno, cucina e disimpegno; in parquette di legno a mosaico, incollato, di dimensione commerciale; piastrelle in ceramica in bagno e w.c.-lavanderia; piastrelle per esterni nei balconi con cornice di finitura in marmo ai parapetti. **Rivestimenti:** in bagno e w.c.-lavanderia: in piastrelle di qualità e taglio come il pavimento, posate a seguire; nella zona cottura, in piastrelle ceramiche di piccolo formato commerciale.

Serramenti: esterni in legno a sezione semplice, con vetrocamera, tapparelle in pvc; interni in legno, foggia e ferramenta del periodo di costruzione, alcuni con specchiature vetrate (assente alla porta della cucina); porta d'ingresso di tipo antieffrazione della quale il Soggetto "1" riferisce che la serratura non è funzionante.

Tinteggiature: tipo civile. **Impianto idrico-sanitario:** di base: lavella in cucina; bagno: lavandino, vasca, bidet, wc; w.c.-lavanderia: wc, lavatoio, doccia. **Cottura cibi:** piano di cottura a gas. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con vetusta caldaia a combustione di gas a camera aperta (Immergas, mod. Super Avio) posizionata nel mobile in cucina, anche per la produzione di acqua calda sanitaria; termostato, termosifoni in metallo nei vani a distribuzione semplice e privi di valvole termostatiche, caldaia senza manutenzione certificata, da sostituire con caldaia a norma.



(per la sostituzione, l'aggiornamento e la messa a norma dell'impianto si può prevedere un costo approssimativo di € 5.000, salvi ulteriori costi per la sostituzione di parti eventualmente non più funzionanti, ammalorate e/o obsolete). Impianto di raffrescamento: assente. Impianto elettrico: del periodo di costruzione, con sezionatore di sicurezza, citofono. Impianto telefonico: punto di prelievo/consegna da servizi di rete. Impianto televisivo: esistente. Acqua: da acquedotto. Fognatura: gestione condominiale. Energia elettrica: punto di prelievo/consegna da servizi di rete.

Posto auto. Pavimenti: in cemento liscio. Serramenti: finestre bocca di lupo in metallo. Tinteggiature: tipo civile su intonaco e su cemento, Impianto elettrico: esistente ad uso condominiale, punti luce funzionali all'uso e di tipo industriale.

Cantina. Pavimenti: in cemento liscio. Serramenti: porta di accesso in metallo di tipo industriale. Tinteggiature: tipo civile su intonaco e su cemento, Impianto elettrico: esistente, punti luce funzionali all'uso e di tipo industriale.

ooo

Dalla consultazione del portale della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici, non risulta la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica per il mn sub.10.

Successivamente alla C.I.L.A. del 2022 risulta che il condominio ha indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, di classe F.

ooo

In corso di sopralluogo non sono state svolte verifiche di funzionalità e di stato degli Impianti.

ooo

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si rileva che l'area sulla quale sorge il



condominio è così classificata dallo strumento urbanistico generale vigente:

Piano degli Interventi (PI), nell'ATO n. 2 "Ponte della Priula e Colfosco", in particolare:

mn 471, parte in in ZTO B/43 "Zone residenziali consolidate e di ristrutturazione" (art.

43 delle Norme Tecniche Operative del PI), con indice di densità edilizia (mq/mq) 0,41

e parte in area destinata alla "Viabilità veicolare", inoltre, l'intera area: per intero, ricade

in "Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" (art. 12.1 delle Norme Tecniche

Operative del PI); per intero, ricade in "Commitment Zone" (art. 30 delle Norme di

Attuazione del PAT);

mn 472, in area destinata alla "Viabilità veicolare", inoltre, l'intera area: per intero,

ricade in "Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" (art. 12.1 delle Norme

Tecniche Operative del PI); per intero, ricade in "Commitment Zone" (art. 30 delle

Norme di Attuazione del PAT).

In sintesi non esaustiva:

- Art. 40 (N.T.O.): salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole ZTO, sono

consentite le seguenti destinazioni d'uso: a. residenza; b. uffici, sportelli bancari e

assicurativi, agenzie, ambulatori medici e veterinari; c. attività commerciali,

preferibilmente al piano terra degli edifici, nel rispetto delle disposizioni per gli esercizi

di vicinato e per le medie strutture di vendita di cui alla LR 31 dicembre 2012, n. 50 e

s.m.i; d. attrezzature pubbliche, attività e servizi sociali, assistenziali, culturali e per il

benessere e la cura delle persone; e. alberghi, pensioni, esercizi per la

somministrazione di alimenti e bevande; f. teatri, cinematografi e attività di svago e di

intrattenimento; g. attività artigianali di servizio con Sup.n.pav. fino ad un massimo di

mq 100 per unità, con esclusione delle lavorazioni fonte di emissioni inquinanti e

comunque incompatibili con la residenza; h. autorimesse collettive pubbliche e/o

private; i. officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di



parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di impianti di abbattimento delle emissioni; I. impianti sportivi privati e palestre, con S.n.p. fino ad un massimo di mq 100; m. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali;

- Art. 43 (N.T.O.): comprendono le parti del territorio consolidato, diverse dalle ZTO A e A1, per le quali il PI prevede la conferma del tessuto urbano, la ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi anche mediante interventi di riabilitazione e rigenerazione urbana, oltre al completamento dell'edificazione di eventuali lotti inedificati. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001. E' consentito l'ampliamento sino al raggiungimento degli indici o delle quantità di Sup.n.pav. stabilite per la ZTO;

- Art. 30 (N.T.A. del P.A.T.): parte del territorio di Susegana ricompreso nel Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene", quale Commitment Zone, aree costituite dalle restanti parti del territorio comunale diverse dalle Buffer Zone. Il Piano promuove la conservazione e la valorizzazione dei caratteri del paesaggio rappresentativi dei valori d'integrità e autenticità riconosciuti nel Sito UNESCO.

ooo

Tutta la documentazione è disponibile al sito istituzionale del Comune:

<https://gestioneterritorio.comune.susegana.tv.it/>

ooo

Conformità edilizia

A seguito di richiesta di Accesso Atti, l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Nervesa della Battaglia ha trasmesso le pratiche edilizie relative all'edificio:



- C.E. 179/90 del 12/06/1990 (costruzione di fabbricato residenziale a 12 alloggi);

- C.E. 43/92 del 28/03/1992 (variante alla C.E. 179/90 del 12/06/1990);

- C.d.Abitabilità 179/90-43/92 del 16/06/1992;

- S.C.I.A. in sanatoria ID 424458 del 18/11/2022 prot. 21536 del 21/11/2022 (relativa alle modifiche eseguite in difformità alla C.E. 43/92 del 28/03/1992 e C.I.L.A. 2019/00166 prot. n°12759 del 12/06/2019 relativa ad altro subalterno; escluso il sub. 10 dalla domanda di sanatoria per modifiche interne ma incluso nella domanda di sanatoria per le parti comuni tra le quali le facciate esterne);

- C.I.L.A. ID 430923 del 09/12/2022 prot. 23137 del 12/12/2022 (relativa a interventi di risparmio energetico e manutenzione straordinaria);

- C.I.L.A. ID 485909 del 05/10/2023 prot. 19237 del 06/10/2023 (relativa alla manutenzione straordinaria del solaio di copertura della corsia di manovra per la ricopertura con terreno e suo inerbamento) e successiva C.I.L.A. di Fine Lavori del 15/01/2024.

Difformità

Dal confronto tra il rilievo di massima effettuato in corso di sopralluogo e gli elaborati grafici progettuali - dove indicate le misure - di data 09/04/1992, le opere realizzate risultano corrispondenti sostanzialmente a quanto descritto in progetto; tuttavia sono state riscontrate alcune diversità e irregolarità dimensionali, che appaiono essere state realizzate in corso di esecuzione delle opere, quali in sintesi:

- la posizione della parete divisoria tra la camera 1 e la camera 2;

- la dimensione in lunghezza del bagno e, conseguentemente

- la dimensione del disimpegno zona notte;

- la larghezza del soggiorno;

- l'assenza di elemento divisorio tra zona ingresso e soggiorno.



Per la regolarizzazione dello stato di fatto si ritiene di prevedere, previo rilievo strumentale di dettaglio, sentito l'Ufficio Edilizia Privata e la verifica delle tolleranze ammissibili necessarie di cui la L.105/2024, l'elaborazione di una pratica C.I.L.A. di aggiornamento allo stato di fatto o, nel caso, di sanatoria; il costo per il corrispettivo del tecnico professionista si può valutare di circa € 2.500 oltre oneri di legge.

Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione ricevuta telematicamente e su supporto cartaceo dagli archivi degli uffici e dalle Norme previste nel Piano degli Interventi per la Zona Territoriale Omogenea nella quale è inserito il compendio e descritte nelle N.T.O. 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 una o più pratiche, complete 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.

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, da considerarsi genericamente non ricompresa 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

Per quanto è stato osservato in corso di sopralluogo, gli elaborati catastali del 1992

non differiscono sostanzialmente e in generale da quanto edificato; rilevo una

modesta differenza, che non incide nella rendita catastale, nella posizione della parete

dividente tra cucina e soggiorno. il costo per il corrispettivo del tecnico professionista

per l'aggiornamento planimetrico si può valutare di circa € 500 oltre oneri di legge.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 09/07/2025 riporta che dalle

informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, in base alle ricerche ed

interrogazioni sul nominativo dell'Esecutata "1" e del Soggetto "4", richiamate le

avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, non risultano

contratti stipulati da parte degli stessi che riguardino gli immobili interessati dalla

procedura di esecuzione.

Il Certificato di Residenza fornitomi dal Custode riporta che Soggetto "4", usufruttuaria,

è residente nell'alloggio staggito.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà, della sua disposizione

e consistenza, non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

Richiamato quanto descritto al § "IDENTIFICAZIONE CATASTALE" (l'area su cui

sorge lo stabile condominiale, catastalmente mmn 471, 472, è da considerarsi in corpo



unico), quanto contenuto all'art. 4 del Regolamento Condominiale che considera il mn 471 e il mn 472 quale area scoperta e coperta su cui sorge il fabbricato, ritengo non opportuna una vendita forzata del bene staggito disgiunta dalla corretta quota proporzionale del mn 472 (cfr. note a pag. 4 della presente relazione).

Si rinvia a quanto la S.V.III.ma Giudice vorrà considerare e determinare nel merito.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni sono parte di un condominio formalmente costituito denominato Soggetto "2", disciplinato da un "Regolamento di Condominio", con annesse "Tabelle Millesimali", allegato sub "B" all'atto ai rogiti Notaio "F.G." n.rep.42476 / n.racc.6644 del 02/07/1992 trascritto in Treviso in data Reg.Gen.21347 / Reg.Part.16083 (riprodotto in Fascicolo degli allegati).

Quote di comproprietà: mn 471 sub 10 (int.A/09, abitazione): 70,21/1000, mn 471 sub 24 (int.G11, posto auto): 20,24/1000, mn 471 sub 29 (int.C01, cantina): 4,41/1000 sui B.C.N.C.: sub 35 (vano scale e ascensore), sub 36 (corridoio di manovra), sub 37 (corridoio e rampa d'ingresso coperta), nonché sub 1 (area urbana); mn 472 (incolto.prod. U, area occupata dalla sede della strada di accesso): 1/12.

L'Amministratore Condominiale protempore Soggetto "6", mi ha comunicato che per le spese ordinarie, in riferimento al compendio, risulta:

- dal Bilancio consuntivo 01/01/2023-31/12/2023, un debito di € 43,15;
- dal Bilancio consuntivo 01/01/2024-31/12/2024, un debito di € 159,10;
- dal Bilancio preventivo 01/01/2025-31/12/2025 una quota di € 172,30;
- ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.p.c., che prevede solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente, l'aggiudicatario dovrà sostenere, salvo aggiornamenti, verosimilmente un aggravio di spesa di attuali

€ 331,40;



- ai sensi dell'art. 173 bis disp.att.c.p.c., c.9, le spese condominiali ordinarie approvate a consuntivo e non pagate in quota negli ultimi due anni anteriori al corrente anno, risultano essere di € 202,25.

Dalla documentazione ricevuta si può inoltre dedurre che

- l'importo annuo medio delle spese condominiali ordinarie ammonta a € 125 circa;
- è stato attivato dal Condominio un "fondo manutenzione straordinario";
- il Bilancio preventivo individuale 2025, riporta dall'esercizio precedente sulle unità staggite un debito complessivo di € 23.441,75.

L'Amministratore mi comunica, inoltre, che nel corso dell'Assemblea condominiale in data 25/02/2025 si è discusso della sostituzione del portone scorrevole dell'autorimessa con la necessità di acquisire alcuni preventivi, uno dei quali quota una soluzione di apertura a basculante per complessivi € 5.370 esclusi oneri, importo corrispondente a € 560,34 per la quota proporzionale;

nulla mi riferisce in merito ad eventuali notizie di pendenze e/o altre procedure, se note.

ooo

Nota: dalla pervenuta Nota esplicativa al Bilancio 2024 nonché dal Bilancio consuntivo individuale 2023, si può dedurre che la C.I.L.A. ID 430923 del 09/12/2022 prot. 23137 del 12/12/2022 (relativa a interventi di risparmio energetico e manutenzione straordinaria) è stata oggetto di gestione contabile straordinaria "Bonus facciate 60%", nel merito, la presente relazione non assume valore probatorio e/o di validazione ai fini della regolarità edilizie e impiantistiche inerenti procedure di bonus fiscali.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri 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 medie attese rafforzate da un leggero miglioramento, il permanere dell'andamento in flessione delle offerte di abitazioni a fronte di una domanda rimasta più dinamica, di un peggioramento delle condizioni economiche della domanda e dell'accesso al credito. Le prospettive del mercato indicano la stabilità delle difficoltà nell'ottenere nuovi mutui da parte degli acquirenti (privilegiando la surroga di mutui precedentemente attivati), influenzata anche dalla lentezza della diminuzione dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva, pur essendo attesi in discesa anche sulla base delle previsioni della B.C.E., non si apprezzano ancora sostanziali ribassi, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dal permanere delle incertezze sui costi delle forniture energetiche e dalla sempre più alta sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione delle recenti direttive europee per gli obiettivi di riduzione delle emissioni, dalle crescenti incertezze nelle previsioni socio-macro-economiche degli operatori di settore.

Il mercato dei canoni di locazione resta vivace: al calo dell'offerta di abitazioni, in parte dovuta alle preferenze dei proprietari per affitti brevi, si affianca una domanda robusta, ascrivibile secondo gli operatori anche alle difficoltà di acquistare immobili per alcune categorie di affittuari, in particolare nelle aree urbane del Nord.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, oltre che dalla qualità intrinseca dell'immobile, dal contesto in cui il bene si trova, anche dal contesto condominiale, 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 sono passive e che si possono valutare di qualità medio-buona.



Considerando, quindi, come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la zona tranquilla pur nelle vicinanze di una viabilità intercomunale, il taglio essenziale dell'alloggio arricchito dalla comoda terrazza, dal posto auto e dalla cantina accessibili anche con ascensore, l'isolamento termico a cappotto di recente realizzazione, il riscaldamento autonomo seppur con distribuzione semplice e con caldaia da sostituire, la facilità di connessione con le strade di collegamento con i maggiori agglomerati residenziali e produttivi del territorio della pedemontana; mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la vetustà delle finiture e in parte la sola ordinaria manutenzione che non ha aggiornato l'impianto di produzione calore, la mancanza di servizi di quartiere nelle immediate vicinanze, la viabilità principale su cui afferisce il compendio particolarmente trafficata, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazione

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e dalla verifica dei prezzi applicati in zona, in riferimento all'andamento del mercato e alla zona in cui l'immobile è inserito, con media ponderata delle quotazioni a €/mq; dalla verifica del valore catastale e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su abitazioni normalmente conservate (Susegana, 2° semestre 2024), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale:

zona: suburbana; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale;

tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
abitazioni civili	normale	€/mq 1.000 - €/mq 1.350

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita



in zona dalle caratteristiche in generale simili, si sono rilevate, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno di €/mq 1.640 (mq 80 – piano terra, recente in buono stato), €/mq 1.400 (mq 60 – piano secondo, buono stato), €/mq 1.100 (mq 150 – piano primo, buono stato, non recente). Il Borsino immobiliare indica i valori di zona per appartamenti di qualità superiore da €/mq 1.130 a €/mq 1.561, di qualità media da €/mq 922 a €/mq 1.266

Considerata e ricalibrata la media dei valori OMI che si riferiscono ad immobili in buono stato, i valori del Borsino immobiliare, le proposte immobiliari, in considerazione dello stato dell'alloggio e della recente riqualificazione energetica e manutenzione delle facciate e degli spazi esterni, ritengo di applicare il valore di sintesi di €/mq 1.300.

Stima del valore

Alla superficie commerciale precedentemente individuata applico il valore unitario di sintesi, ottenendo:

	Sup.commerciale	valore unitario	val.piena proprietà
Abitazione e accessori	mq 108,50	€/mq 1.300	€ 141.050,00

sul quale valore, per effetto dell'atto di donazione in data 02/05/20216 a Soggetto "4" dell'intero diritto di usufrutto vitalizio dei beni in Susegana: A) N.C.E.U. fg.2, mn.471 subb.10, 24, 29 (abitazione, posto auto, cantina) e -in quota- B) N.C.T. fg.40, mn 472 (area esterna occupata dalla strada di accesso, priva di valore commerciale) come esposto nel §: "DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA" individuo il valore della nuda proprietà in funzione dell'usufrutto con i coefficienti aggiornati al 2025 con D.M.27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024 (tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto: 2,50% -tasso di interesse legale vigente: 2,00%- coefficiente moltiplicatore 6) che rapportato all'età dell'usufruttuaria Soggetto "4" di anni 91, risulta dalle tabelle essere di € 21.157,00.



Il valore venale della nuda proprietà all'oggi risulta, quindi,

	val.piena proprietà	val.usufrutto	val.nuda proprietà
Abitazione e accessori	€ 141.050,00	€ 21.157,00	€ 119.893,00

Stima del valore di vendita forzata.

Il valore 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.

Al valore di sintesi della nuda proprietà di 119.893,00 €

applico i costi stimati per

sostituzione caldaia - 5.000,00 €

pratica edilizia (escluso sanzioni e oneri) - 2.500,00 €

aggiornamento catasto (escluso oneri) - 500,00 €

spese condominiali ordinarie pregresse (salvo aggiornamenti) - 331,40 €

ottenendo un valore di 111.561,60 €

al quale propongo di applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 20%, pari a -22.312,32 €

ottenendo un valore di 89.249,28 €

che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di 89.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

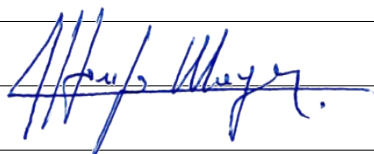
Per la nuda proprietà

Prezzo base d'asta € 89.000,00 (euro ottantanovemila/00)

v v v

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treviso, 29/08/2025



arch. Alfonso Mayer

esperto stimatore



V V V

ELENCO SOMMARIO FASCICOLO ALLEGATI

1. Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali

2. Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare

3. Agenzia delle Entrate – Anagrafe Tributaria

4. Ufficio Edilizia e Urbanistica

5. Atti

6. Documentazione sopralluogo

7. Schede

