

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 88/2019 R.G.E.

***promossa da JULIET SPA (PER MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE
IMPRESE S.P.A.) con Avv. Enzo Grelli.***

***contro Esecutato n. 1, Esecutato n. 2 con [REDACTED] Esecutato n. 3
(v. dettaglio in allegato 1)***

G.E. Dott.ssa Paola Torresan

Esperto Ing. Simone Russo

Il sottoscritto **Ing. SIMONE RUSSO**, professionista con studio in Treviso via Stangade n. 31, in data 30.03.2020 è stato nominato dal Sig. **G.E. MARCO SARAN** quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni oggetto della procedura esecutiva in epigrafe ai sensi all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. L'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono stati inoltrati in via telematica in data 02.04.2020.

PREMESSA

Presa visione della documentazione relativa al fascicolo e verificata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, il sottoscritto ha contattato il Custode Giudiziario Dott. Iginio Berti al fine di concordare gli accessi ai luoghi oggetto di stima, poi avvenuti in data 07.09.2021 ed in data 25.10.2021 alla presenza dei proprietari esecutati. Ai fini dell'espletamento dell'incarico ha nel frattempo assunto le necessarie informazioni presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e il Comune di Castelfranco Veneto (Ufficio Edilizia Privata e



Ufficio Urbanistica).

A conclusione degli accertamenti, sulla base delle informazioni acquisite, considerate l'ubicazione, le caratteristiche tipologiche e l'autonomia di godimento dei beni oggetto di esecuzione, valutati i presupposti della loro comoda divisibilità ed il potenziale interesse del mercato, il sottoscritto ipotizza la formazione di **due Lotti** così costituiti:

Lotto 1: Casa indipendente con garage ed area scoperta siti in Castelfranco Veneto (TV), via Borgo Vicenza n. 47

Lotto 2: Abitazione, garage e cantina in fabbricato condominiale siti in Castelfranco Veneto (TV), piazza Giorgione n. 59N.



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

Descrizione tipologica: Casa indipendente con garage ed area scoperta.

Ubicazione: Castelfranco Veneto (TV), via Borgo Vicenza n. 47.

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

Vincoli contrattuali: nessuno.

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 1

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 2), risulta che i beni, siti nel **Castelfranco Veneto (Codice C111)** della Provincia di Treviso, intestati all'Esecutato n. 1 per l'intero dell'Usufrutto ed all'Esecutato n. 2 per l'intero della Nuda Proprietà, sono così identificati al

Catasto Fabbricati:

a) Sezione D Foglio 4 Particella 513 Subalterno 1
 Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 14 vani Rendita € 1.373,78

Sup. catast. Totale 375 m², escluse aree scoperte 366 m²

Indirizzo Borgo Vicenza piano S1-T-1-2.

La planimetria, presentata il 24.10.1986, è **sostanzialmente conforme**.

b) Sezione D Foglio 4 Particella 513 Subalterno 2
 Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 55 m² Rendita € 227,24

Sup. catast. Totale 55 m².

Indirizzo Borgo Vicenza piano T.

La planimetria, presentata il 24.10.1986, è **conforme**.

L'area scoperta e l'area di sedime del fabbricato insistono su particella così identificato al **Catasto Terreni:**

Foglio 27 Particella 513 Superficie a 07 ca 96 Qualità Ente Urbano



Dati derivanti da: Variazione del 03.07.2013, Bonifica Identificativo
Catastale (n. 7951.1/2013).

Confini da Nord in senso orario: strada, particelle n. 499, 2971, 1032, 2285
dello stesso foglio.

1.2 - TITOLO DI PROVENIENZA LOTTO 1

La titolarità del diritto della **nuda proprietà** è pervenuta **all'Esecutato n. 2** con Atto di donazione del 25.03.2002 rep. 75292 Notaio Lino Gallo di Cittadella (PD), registrato a Cittadella il 15.04.2002 al n. 482 serie 1V e trascritto a Treviso in data 02.04.2002 ai n.ri 12669/9076 (v. allegato 3). Con tale Atto il donante si è fatto "riserva dell'usufrutto generale vitalizio e, dopo di Lui, ai sensi dell'art. 796 C.C. a favore di ..*omissis*..". In seguito al decesso del donante, **l'Esecutato n. 1** ha acquisito **il diritto di usufrutto**.

1.3 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1

Agli atti è depositata la relazione notarile redatta dal Notaio Gigino Rollo di Novoli (LE) in data 05.04.2019. Alla verifica del 02.10.2021 (v. allegato 4) non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli e, pertanto, i beni del Lotto 1 sono gravati da:

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario del 11.02.2019 rep. 1128/2019 Tribunale di Treviso – Verbale di pignoramento immobili.

Trascritto a Treviso il 05.03.2019 R.G. 8270 R.P. 5827

A favore MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. con sede in
Firenze - c.f. 00816350482.

Contro Esecutato n. 1 per il diritto di usufrutto e l'Esecutato n. 2 per il diritto
della nuda proprietà.



Beni Con altri, Lotto 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

ISCRIZIONI

1) Atto Notarile pubblico del 19.06.2015 rep. 307/209 Notaio Marina Francesca

Sfriso - Ipoteca volontaria a garanzia di debito di terzi.

Iscritta a Treviso il 22.06.2015 R.G. 17013 R.P. 2846

Capitale € 182.582,02 Totale € 273.666,20

A favore

Contro In qualità di terzi datori di ipoteca, Esecutato n. 1 per il diritto di usufrutto e l'Esecutato n. 2 per il diritto della nuda proprietà.

Beni Lotto 1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21.12.2017 rep. 4426/2017 Tribunale di Treviso.

Iscritta a Treviso il 15.01.2018 R.G. 1528 R.P. 201

Capitale € 1.691.689,31 Totale € 500.000,00

A favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena - c.f. 00884060526.

Contro Con altri, Esecutato n. 1 per il diritto di usufrutto e l'Esecutato n. 2 per il diritto della nuda proprietà.

Beni Lotto 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

3) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21.12.2017 rep. 4426/2017 Tribunale di Treviso.

Iscritta a Treviso il 06.02.2018 R.G. 4198 R.P. 604

Capitale € 1.691.689,31 Totale € 500.000,00

A favore MPS Capital Service Banca per le Imprese con sede in Firenze - c.f. 00816350482.



Contro Con altri, Esecutato n. 1 per il diritto di usufrutto e l'Esecutato n. 2
per il diritto della nuda proprietà.

Beni Lotto 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

1.4 - VINCOLI E SERVITU' LOTTO 1

Per i beni del Lotto 1 non risultano costituiti gravami.

1.5 - VINCOLI CONTRATTUALI LOTTO 1

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata occupata dall'Esecutato n. 1 e dall'Esecutato n. 2.

1.6 - VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA LOTTO 1

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto e dai rilievi eseguiti presso l'immobile è emerso quanto segue.

a) DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore del Comune di Castelfranco Veneto si articola in:

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con la Conferenza di servizi del 14.01.2014 e ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 29 del 03.02.2014, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 24 del 28.02.2014.

Piano degli Interventi (P.I.), approvato con D.C.C. n° 83 del 28.09.2018 e con successiva variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 39 del 18.06.2020.

I beni del Lotto 1 sono compresi in "ATO I.16 - Valsugana" e, ai sensi del P.I. vigente, ricade in "Zona Territoriale Omogenea di Tipo B", disciplinata dall'art. 68 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.). I beni in oggetto ricadono inoltre in fascia di rispetto definita dal P.I. all'art. 38 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

Per quanto riguarda la classificazione sismica, ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 aggiornata con la Deliberazione



n. 244 del 09 marzo 2021 della Giunta Regionale del Veneto, il territorio di Castelfranco Veneto ricade in Zona sismica 2 (Zona con pericolosità sismica media).

In allegato 5 si riportano gli estratti cartografici ritenuti più significativi con le relative norme di riferimento.

b) PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto hanno evidenziato le seguenti pratiche edilizie per il **Fabbricato residenziale**

- **Autorizzazione** per costruzioni edili prot. n. 230 rilasciata in data 04-08-1969, con Licenza di abitabilità-agibilità rilasciata in data 29.02.1972.
- **Concessione in Sanatoria** Prot. 10635 Spec. 209 rilasciata in data 31.03.1988 per “ampliamento dell’abitazione”, con Licenza di abitabilità a seguito di sanatoria rilasciato in data 16.12.1988.
- **DIA** presentata in data 10-04-2002 Prot. 10794 per “adeguamento impianti tecnologici”, in seguito alla quale non risulta essere stato presentato il Collaudo finale.

Per quanto riguarda la **recinzione** con relativi accessi carraio e pedonale non risulta rilasciato alcun titolo edilizio.

In allegato 6 si riportano i sopra citati titoli edilizi con gli estratti grafici progettuali ritenuti più significativi.

c) DIFFORMITA' E SANABILITA'

La documentazione visionata presso il Comune di Castelfranco Veneto ha evidenziato alcune incongruenze rispetto alle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo, ciò probabilmente dovuto alle rappresentazioni grafiche di progetto



incomplete e, a volte, poco leggibili.

Si può comunque affermare che sono state realizzate senza autorizzazione le seguenti opere (v. anche allegato 7):

- a) pergolato tra il fabbricato in oggetto (lato Sud) ed un fabbricato limitrofo;
- b) copertura della terrazza;
- c) parete al piano soppalco con ricavo di un angolo cottura.

Con riferimento al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni ai fini della regolarizzazione edilizia si ritiene che le opere non siano sanabili e pertanto occorra il ripristino dello stato dei luoghi con spese stimate in € **16.000,00** comprensive di lavori edili, spese tecniche ed oneri amministrativi.

Per quanto riguarda la recinzione con relativi accessi, sulla base di quanto avuto in visione non è emerso il rilascio di alcun titolo edilizio. Si ritiene pertanto che, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, debba essere presentata una S.C.I.A. in sanatoria con il pagamento di una sanzione pari a € **516,00**, fatta comunque salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto. Le spese tecniche per la presentazione in Comune della relativa pratica sono stimate in € **2.000,00**.

d) PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

1.7 - DESCRIZIONE LOTTO 1

Il Lotto si compone di fabbricato indipendente con unità abitativa e garage, oltre area scoperta di pertinenza (v. allegato 8, documentazione fotografica), siti in Castelfranco Veneto (TV) via Borgo Vicenza n. 47, in zona residenziale ben collegata da vie di comunicazione provinciali e comunali a circa 700 m dal centro storico di Castelfranco Veneto.



Unità abitativa

L'unità si sviluppa su più livelli sfalsati con **superficie lorda** complessiva pari a **mq 445,86** così articolati sulla base delle destinazioni d'uso indicate nelle planimetrie di progetto.

Piano seminterrato, superficie lorda di **mq 3,70** e altezza interna di m. 2, ad uso cantina e accessibile da scala interna; il pavimento è in piastrelle, le pareti sono intonacate, sono presenti due finestre protette da grate esterne in ferro.

Piano terra, di mq **151,45** ed altezze interne variabili (m. 2,15 – 3,15 – 4,30 a secondo dei locali). L'ingresso principale è costituito da un portoncino protetto da scuri posto in corrispondenza di un **portico di mq 11,39**. La distribuzione interna prevede: un ampio atrio con pavimento tipo marmo, parzialmente controsoffittato in legno e presenza di una scala in legno per l'accesso al piano primo; un W.C. con rivestimenti in piastrelle; una zona di servizio con scala interna rivestita in piastrelle per l'accesso al piano seminterrato e ad un piano ammezzato ove è presente un vano lavanderia pavimentato in cemento e con rivestimenti in piastrelle; un locale taverna con pavimento in piastrelle, rivestimenti parietali con intonaco civile e legno, presenza di una stufa al centro del locale e di una scala in legno per l'accesso ad un piano **soppalco di mq 18,00** ove è anche presente un angolo cottura; un disimpegno con pavimento tipo marmo, pareti intonacate, presenza di ampie vetrate con affaccio sull'area scoperta. Al piano è anche presente un locale adibito a **centrale termica di mq 3,90** accessibile dall'esterno, pavimentato in cemento. I serramenti sono in legno con grata di protezione. Le porte sono in legno, alcune vetrate e con sopra-luce.

Piano primo, di **mq 233,33** ed altezze interne variabili (m. 2,75 – 3,10 – 3,20 a secondo dei locali), accessibile dal piano terra attraverso una scala con ringhiera



in legno. La distribuzione interna prevede: atrio con pavimento in tipo granito; pranzo-soggiorno con pavimento in legno; cucina con pavimento in cotto; ripostiglio con pavimento in piastrelle; disbrigo, corridoio, guardaroba e tre camere con pavimento in moquette; due bagni e W.C. con pavimenti e rivestimenti in piastrelle. La zona notte presenta pareti tinteggiate e pareti rivestite con carta da parati. I serramenti sono in legno e vetro semplice con tapparelle esterne. Le porte sono in legno alcune con sopra luce e di queste alcune vetrate. Al piano sono presenti un **terrazzo** di **mq 10** in corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest con ringhiera di protezione in ferro, un **terrazzo** di **mq 7,92** sul lato Ovest con parapetto in calcestruzzo ed un **terrazzo** di **mq 4,67** sul lato Est con ringhiera di protezione in ferro, tutti pavimentati con piastrelle di clincker. Nel ripostiglio è presente una scala in legno per l'accesso al piano terrazzo.

Piano terrazzo, di **mq 36,33**. Presenta pavimento in clinker ed una copertura realizzata con struttura metallica e onduline tipo eternit e materiale plastico trasparente.

L'unità è provvista di: impianto gas metano; impianto elettrico; impianto citofonico; impianto telefonico; impianto di ricezione TV terrestre; condizionamento con split e unità esterne; impianto idrotermosanitario. In particolare, l'impianto termosanitario è alimentato da caldaia a metano con corpi scaldanti metallici. L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; per lo smaltimento dei reflui l'unità è allacciata alla fognatura comunale.

Complessivamente, il grado delle finiture e le dotazioni impiantistiche presenti nell'unità abitativa presentano caratteristiche tipiche della tipologia abitativa dell'unità. Le condizioni di manutenzione sono normali anche se si ritengono



opportune opere di manutenzione ordinaria e interventi di riqualificazione energetica.

Garage

Inserito nel fabbricato, è accessibile dal disobbliigo dell'adiacente unità abitativa attraverso una porta in legno e dall'area esterna attraverso un basculante metallico motorizzato. All'interno si distinguono una porzione di **mq 25,60** avente $h = 1,60$ m ed una porzione di **mq 39,48** avente $h = 4,10$. Il pavimento è in piastrelle di clinker, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti finestrati sono in acciaio e vetro protetti esternamente con grate metalliche. Dotato di impianto elettrico. Nella zona antistante il basculante è presente un portico di **mq 24,48**, pavimentato con piastrelle di clinker e copertura inclinata con struttura in legno a vista.

Aree di pertinenza

Accessibile dalla strada comunale attraverso un cancello pedonale ed un cancello carraio motorizzato, entrambi in ferro, si sviluppa intorno al fabbricato con una superficie di circa **mq 540**. Presenta giacitura piana, zone pavimentate con lastre di ghiaino lavato, zone sistemate a prato con alberature di medio e alto fusto, una vasca ornamentale. L'area è recintata con ringhiera metallica lungo il fronte strada, mentre lungo i restanti confini la recinzione è realizzata con paletti e rete metallica, in alcuni tratti protetta da siepe.

1.8 - PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 1

Dalle ricerche effettuate tramite l'applicativo telematico Ve.Net.energia-edifici nell'archivio informatico della Regione Veneto il Libretto d'Impianto non risulta iscritto al Catasto Regionale degli Impianti termici e l'unità abitativa risulta priva dell'Attestato di Prestazione Energetica. Si presume che, ai sensi dell'art. 9



allegato “A” al Decreto 26.06.2009 del Ministero dello Sviluppo Economico, i costi per la gestione energetica siano alti.

1.9 - STIMA LOTTO 1

Per la stima del valore di vendita forzata, il sottoscritto ritiene idoneo applicare il procedimento sintetico-comparativo determinando un valore medio di riferimento, la superficie commerciale dei beni, un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita ed all’andamento del mercato, eventuali detrazioni e svalutazioni.

Valore medio di riferimento

Il valore medio di riferimento è determinato sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. L’indagine di mercato è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni di enti diversi, il principale dei quali è L’Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

In base ai dati pubblicati, emerge che l’O.M.I. individua nel Comune di Castelfranco Veneto una Fascia/Zona “Centrale/CENTRALE PREGIATA” all’interno del cui perimetro sono ubicati i beni del Lotto 1 e, relativamente al primo semestre 2021 (ultimo dato disponibile), per tipologia ville e villini riporta quotazioni comprese tra €/mq 1.800 (condizioni normali) e €/mq 2.500 (condizioni ottime).

Le indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate sulle caratteristiche e sulla qualità degli immobili in questione (età, ubicazione, dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture, stato generale di manutenzione e di



conservazione, tipicità ed appetibilità), evidenziano un limitato interesse per beni simili. Si ritiene pertanto equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€ 1.200,00 €/mq comprensivo dell'area scoperta di pertinenza.**

Superfici commerciali

Il principio adottato per calcolare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed agli usi locali, con l'adozione delle percentuali applicate alle superfici lorde come di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali, eventualmente ridotta in caso di altezze utili minori di m. 2,70;
- al 70% taverne e mansarde abitabili;
- al 50% le superfici accessorie quali magazzino, sottotetto, cantina;
- al 30%-50% portici, logge;

Sulla base degli elaborati dei progetti legittimati e dei rilievi condotti in loco, la superficie commerciale del Lotto 1 espressa in metri quadri equivalenti (mqe) è così calcolata.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA, PERCENTUALE	SUPERF. COMM.
Interrato	Magazzino - Cantina mq 3,70 x 50% = mqe	1,85
Terra	Garage mq 39,48 x 50% = mqe	19,74
Terra	Abitazione mq 114,71 x 100% = mqe	114,71
Terra	Soppalco taverna mq 18,00 x 70% = mqe	12,60
Terra	Lavanderia-Ripostiglio mq 36,74 x 30% = mqe	11,02
Terra	Locale C.T. mq 3,90 x 30% = mqe	1,18
Terra	Portici mq 35,87 x 30% = mqe	10,76
Primo	Abitazione mq 233,33 x 100% = mqe	233,33
Primo	Terrazzi mq 22,59 x 25% = mqe	5,65



P. terrazzo Terrazza	mq	36,33	x	25%	= mqe	<u>9,08</u>
					Totale fabbricato mqe	419,92

Deprezzamenti

Nel caso di vendita forzata, si applica un deprezzamento, espresso in termini percentuali, motivato da:

- “modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri; in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sullo stesso;
- “condizioni di offerta del mercato” in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato; la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva, con una riduzione del grado di appetibilità ed una percentuale di riduzione del valore compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o apprezzati dal mercato) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Per le motivazioni sopra dette, nel caso specifico si individua un **deprezzamento complessivo pari al 25%**.

Detrazioni per oneri e spese di regolarizzazione

Si porta in detrazione l’importo complessivo di € **18.516,00** determinato da:

- € **16.000,00** per il ripristino dei luoghi (v. paragrafo 1.5);



- € 2.516,00 per la regolarizzazione delle opere sanabili (v. paragrafo 1.5).

Valore di stima

Per quanto sopra, **il valore di stima del Lotto 1** è così determinato:

m² 419,92 x €/m² 1.200,00

Valore di stima del Lotto senza deprezzamenti/detraioni € **503.904,00**

A detrarre deprezzamento del 25% - € 125.976,00

Valore di stima con deprezzamento = € 377.928,00

A detrarre spese ed oneri di regolarizzazione € 18.516,00

Valore complessivo con deprezzamento e detrazioni 359.412,00

Arrotondato a € **360.000,00**

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO 1**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è **stimato in € 360.000,00**

(Euro TRECENTOSSESSANTAMILA/00).



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2

Descrizione tipologica: Abitazione, garage e cantina in fabbricato condominiale.

Ubicazione: Castelfranco Veneto (TV), piazza Giorgione n. 59N.

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

Vincoli contrattuali: nessuno.

2.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 2

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 10) risulta che i beni, siti nel **Comune di Castelfranco Veneto (Codice C111)** della Provincia di Treviso, sono intestati all'Esecutato per l'intero della proprietà e sono così identificati al **CATASTO FABBRICATI**:

- a) **Sezione** D **Foglio** 4 **Particella** 225 **Subalterno** 29
Categoria A/2 **Classe** 4 **Consistenza** 10 vani **Rendita €** 1.291,14
Sup. catast. Totale 217 m² – Totale escluse aree scoperte 214 m².
Indirizzo Piazza Giorgione piano: 2-3.
- b) **Sezione** D **Foglio** 4 **Particella** 225 **Subalterno** 46
Categoria C/2 **Classe** 5 **Consistenza** 7 m² **Rendita €** 28,56
Sup. catast. Totale 7 m².
Indirizzo Piazza Giorgione piano: S1.
- c) **Sezione** D **Foglio** 4 **Particella** 225 **Subalterno** 73
Categoria C/6 **Classe** 6 **Consistenza** 29 m² **Rendita €** 119,82
Sup. catast. Totale 29 m².
Indirizzo Piazza Giorgione piano: S1.

Le planimetrie, presentate in data 31.05.1991, sono conformi. Le unità sono anche identificate nell'elaborato planimetrico per la "Dimostrazione grafica dei subalterni" presentato in data 06.08.2004.



L'area di sedime dell'intero fabbricato insiste su particella così identificata al

CATASTO TERRENI:

Foglio 27 **Particella** 225 **Superficie** ha are ca 0 26 49

Qualità Ente Urbano

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 20.05.1991 in atti dal 14.10.2003

Confini da Ovest in senso orario, strada comunale, particelle 236 e 235 dello stesso foglio.

2.2 - TITOLO DI PROVENIENZA LOTTO 2

La titolarità della piena proprietà dei beni del Lotto 2 è pervenuta in capo all'esecutato, in regime di separazione dei beni, in forza di (v. allegato 11):

Atto di compravendita in data 21.12.1991 rep. 103555 Notaio Battista Parolin di Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna il 10.01.1992 al n. 284 serie IV Atti Pubblici e trascritto a Treviso il 20.01.1992 ai n.ri 3442/3099.

2.3 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2

Agli atti è depositato la Relazione ventennale notarile redatta dal Notaio Gigino Rollo di Novoli (LE) in data 05.04.2019. Alla verifica del 02.10.2021 (v. allegato 12) non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli e, pertanto, i beni del Lotto 2 sono gravati da:

TRASCRIZIONI

1) Atto giudiziario del 11.02.2019 rep. 1128/2019 Tribunale di Treviso –

Verbale di pignoramento immobili.

Trascritto a Treviso il 05.03.2019 R.G. 8270 R.P. 5827

A favore MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. con sede in
Firenze - c.f. 00816350482.

Contro Esecutato ed altri.



Beni Lotto 2 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

ISCRIZIONI

1) Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 21.12.2017 rep. 4426/2017

Tribunale di Treviso.

Iscritta a Treviso il 15.01.2018 R.G. 1528 R.P. 201

Capitale € 1.691.689,31 Totale € 500.000,00

A favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena - c.f.
00884060526.

Contro Esecutato ed altri.

Beni Lotto 2 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

2) Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 21.12.2017 rep. 4426/2017

Tribunale di Treviso.

Iscritta a Treviso il 06.02.2018 R.G. 4198 R.P. 604

Capitale € 1.691.689,31 Totale € 500.000,00

A favore MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. con sede in
Firenze - c.f. 00816350482.

Contro Esecutato ed altri.

Beni Lotto 2 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

2.4 - VINCOLI E SERVITU' LOTTO 2

I beni del Lotto 2 non risultano gravati da vincoli e servitù.

2.5 - VINCOLI CONTRATTUALI LOTTO 2

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata occupata
dall'Esecutato n. 3.

2.6 - VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA LOTTO 2

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco



Veneto e dai rilievi eseguiti presso l'immobile è emerso quanto segue.

a) DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore del Comune di Castelfranco Veneto si articola in:

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con la Conferenza di servizi del 14.01.2014 e ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 29 del 03.02.2014, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 24 del 28.02.2014.

Piano degli Interventi (P.I.), approvato con D.C.C. n° 83 del 28.09.2018 e con successiva variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 39 del 18.06.2020.

Il fabbricato cui fanno parte i beni del Lotto 2 é compreso in “ATO I.1 Centro storico – Castelfranco” e, ai sensi del P.I. vigente, ricade in “Zona Territoriale Omogenea di Tipo A”, disciplinata dall’art. 63 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.). Il fabbricato presenta grado di protezione 4 e ricade in zona di Vincolo paesaggistico D.Lgs n.42/2004 art.136 "Aree di notevole interesse pubblico" (v. art. 29 N.T.O.), zona di Vincolo paesaggistico D.Lgs n.42/2004 art.142 lett. c - Beni paesaggistici (v. art. 30 N.T.O.), Vincolo paesaggistico D.Lgs n.42/2004 art.142 lett. m - Beni paesaggistici "Zone di interesse archeologico" (v. art. 30 N.T.O.). Il fabbricato ricade inoltre in fascia di rispetto definita dal P.I. all’art. 38 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

Per quanto riguarda la classificazione sismica, ai sensi dell’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 aggiornata con la Deliberazione n. 244 del 09 marzo 2021 della Giunta Regionale del Veneto, il territorio di Castelfranco Veneto ricade in Zona sismica 2 (Zona con pericolosità sismica media).

In allegato 13 si riportano gli estratti cartografici ritenuti più significativi con le relative norme di riferimento.



b) PRATICHE EDILIZIE

Lo stato attuale del fabbricato è legittimato da **C. E. n. 711 del 09.11.1988** per “Ristrutturazione ed ampliamento del Complesso residenziale commerciale ed autorimessa Corte Franceschini 2[^] stralcio”, e da successiva **C.E. in variante n. 12829/ Spec. 0437 del 01.07.1991**.

Il Certificato di Abitabilità-Agibilità Prot. n. 38639/288 è stato rilasciato in data 12.12.1991 per “9 appartamenti al piano 1° e 9 al piano 2° con rispettivi garage e cantine al piano interrato. L’uso dei locale garage è subordinato al certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco”.

In allegato 14 si riportano i titoli edilizi citati con gli estratti grafici progettuali ritenuti più significativi.

c) DIFFORMITA' E SANABILITA'

Il rilievo effettuato nel corso del sopralluogo ha evidenziato una sostanziale conformità con lo stato autorizzato.

d) PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

2.7 - DESCRIZIONE LOTTO 2

Trattasi di **unità abitativa, cantina e garage** siti in Castelfranco Veneto, piazza Giorgione n. 59N, facenti parte di un edificio condominiale (v. allegato 14, documentazione fotografica)

Caratteri generali del fabbricato e delle parti comuni

L’intero fabbricato è composto da un piano interrato e da più piani fuori terra. Il piano interrato, di più recente costruzione, presenta: pilastri interni e muri perimetrali a sostegno di solai e di una rampa realizzati in cemento armato; solaio



realizzato in lastre tipo “Predalles”. La pavimentazione è di tipo cemento liscio, le pareti sono tinteggiate. L’accesso avviene attraverso una rampa alla cui base è presente un cancello motorizzato. Il piano è accessibile anche da scala interna ed è destinato a cantine e garage condominiali.

Nella parte fuori terra si individuano quattro porzioni con altezze diverse; in particolare l’unità abitativa in oggetto è compresa in una porzione prospiciente Piazza Giorgione, destinata ad attività commerciali e residenziali, caratterizzata da: vani scale e solai di piano realizzati in laterizio e cemento armato; struttura di copertura inclinata realizzata in legno con travi a vista e rivestimenti in coppi di laterizio.

Complessivamente il fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione.

Unità abitativa

L’unità è esposta a Ovest-Sud-Est e si sviluppa su due livelli con **superficie lorda** complessiva pari a **mq 213,10**, di cui mq 145,70 al secondo piano e mq 67,40 al terzo piano, così articolata sulla base delle destinazioni d’uso previste in progetto:

Piano 2^ Ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, camera con bagno, 2 ripostigli

Piano 3^ Soppalco, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti in legno in piastrelle di ceramica in parte del ripostiglio sottoscala;
- rivestimenti delle pareti in marmo ed in marmorino in un bagno, in piastrelle di ceramica in un bagno, pannelli decorativi nel ripostiglio ed in parte della lavanderia, intonaco civile tinteggiato in cucina, intonaco civile tinteggiato nei



restanti vani;

- infissi interni: porte in legno tamburato chiuso;
- infissi esterni: portoncino d'ingresso blindato con spioncino e rivestimento in legno; finestre in legno con vetro camera e scuri in legno;
- lucernai in legno ad apertura manuale, con tendine;
- scala con rivestimenti in legno.

Le pareti divisorie sono realizzate in laterizio. I soffitti presentano travi in legno a vista ad eccezione di una porzione del secondo piano, controsoffittata con cartongesso e inserimento di faretti per l'illuminazione. L'unità è provvista degli impianti elettrico con luci di emergenza, videocitofonico, telefonico, di ricezione TV satellitare condominiale, di allarme, di condizionamento con tre split e macchine esterne, idrotermosanitario e di riscaldamento. In particolare, l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda è di tipo autonomo, alimentato da caldaia murale a gas metano e corpi scaldanti in acciaio lamellare o tubolari.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; per lo smaltimento dei reflui è allacciata alla fognatura comunale unitamente alle altre unità del fabbricato.

Cantina

Sita al piano interrato, presenta una superficie di **mq 7,74**. Priva di fori di aereazione e protetta da una porta in ferro, è accessibile da un corridoio condominiale. Dotata di impianto elettrico. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono tinteggiate.

Garage

Sito al piano interrato presenta una superficie di **mq 29,07**. Privo di fori di aereazione e protetto da un basculante doppio in ferro ad apertura manuale, è accessibile da un'area di manovra condominiale. Il pavimento è in battuto di



cemento, le pareti sono tinteggiate.

Complessivamente il grado delle finiture e le dotazioni impiantistiche dell'unità abitativa, così come lo stato di manutenzione e conservazione, sono buoni.

2.8 - PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate tramite l'applicativo telematico Ve.Net.energia-edifici nell'archivio informatico della Regione Veneto il Libretto d'Impianto non risulta iscritto al Catasto Regionale degli Impianti termici e l'unità abitativa risulta priva dell'Attestato di Prestazione Energetica.

2.9 - SPESE CONDOMINIALI

I beni oggetto di stima sono compresi nel Complesso residenziale "Unione Cooperativa Corte Franceschini II° stralcio", la cui amministrazione pro-tempore è attualmente affidata alla società "Nadir s.n.c. di Squizzato B. & Cazzaro D." con sede in Piombino Dese via Palù n. 5.

Ai fini della ripartizione delle spese condominiali le quote millesimali di competenza alle unità oggetto di stima sono:

Unità	Tabella A (proprietà)	Tabella B (manutenzione)
Sub 29	52,43/1000	187,40/1000
Sub 46	0,31/1000	===
Sub 73	2,33/1000	===

Dall'esercizio ordinario 2021 risulta che le spese annue ammontano a circa € 2.700,00 e che, al momento, risultano non pagate rate per circa € **1.600,00**. Tale importo graverà presumibilmente sull'aggiudicatario.

Non risultano delibere per lavori straordinari da parte dell'assemblea condominiale.



2.10 - STIMA LOTTO 2

Per la stima degli immobili il sottoscritto ritiene idoneo applicare il procedimento sintetico-comparativo determinando un valore medio di riferimento, la superficie commerciale dei beni, un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita ed all'andamento del mercato, eventuali detrazioni e svalutazioni.

Valore medio di riferimento

Il valore medio di riferimento è determinato sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. L'indagine di mercato è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni di enti diversi, il principale dei quali è L'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

In base ai dati pubblicati, emerge che l'O.M.I. individua nel Comune di Castelfranco Veneto una “fascia centrale / centrale pregiata” all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni del Lotto 2 e, relativamente al primo semestre 2021 (ultimo dato disponibile), riporta le seguenti quotazioni:

- Abitazioni civili: stato conservativo “Ottimo”, Valore di mercato: minimo 1.800 €/mq – massimo 2.200 €/mq.
- Abitazioni civili: stato conservativo “Normale”, Valore di mercato: minimo 1.300 €/mq – massimo 1.950 €/mq.

Le indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate sulle caratteristiche e sulla qualità degli immobili in questione (età, ubicazione, dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture, stato generale di manutenzione e di conservazione, tipicità ed appetibilità), evidenziano un particolare interesse per



tipologie simili. Si ritiene pertanto equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **1.800,00 €/mq**.

Superfici commerciali

Il principio adottato per calcolare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed agli usi locali, con l'adozione delle percentuali applicate alle superfici lorde come di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 50% le superfici accessorie quali magazzino, sottotetto, cantina, garage;

Sulla base degli elaborati di progetto e dei rilievi condotti in loco, la superficie commerciale del Lotto 2 espressa in metri quadri equivalenti (mqe) è così calcolata:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA, PERCENTUALE	SUPERF. COMM.
Secondo	Abitazione mq 145,70 x 100 % = mqe	145,70
Terzo	Abitazione mq 67,40 x 100 % = mqe	67,40
Interrato	Cantina mq 7,74 x 50 % = mqe	3,87
Interrato	Garage mq 29,07 x 50 % = mqe	14,54
	Totale	mqe 231,51

Deprezzamenti

Nel caso di vendita forzata, si applica un deprezzamento, espresso in termini percentuali, motivato da:

- “modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri; in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare



l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sullo stesso;

- “condizioni di offerta del mercato” in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato; la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva, con una riduzione del grado di appetibilità ed una percentuale di riduzione del valore compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o apprezzati dal mercato) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Per le motivazioni sopra dette, nel caso specifico si individua un **deprezzamento complessivo pari al 15%**.

Detrazioni per oneri e spese di regolarizzazione

Non si evidenziano costi per oneri e spese di regolarizzazione.

Valore di stima

Per quanto sopra, **il valore di stima del Lotto 2** è così determinato:

- Lotto 2	mqe	231,51	x €/mqe	1.800,00	
Valore di stima senza deprezzamenti/detrazioni					€ 416.718,00
A detrarre deprezzamento del 15%					- € 62.507,70
Valore di stima con deprezzamento					<u>= € 354.210,30</u>
Arrotondato a					<u>€ 354.000,00</u>

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO 2**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è **stimato in € 354.000,00**.

(Euro TRECENTOCINQUANTAQUATTROMILA/00).



RIEPILOGO VALORI DI STIMA PER VENDITA FORZATA

Lotto 1	Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	€	360.000,00
Lotto 2	Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	€	354.000,00

ELENCO ALLEGATI

- 1 - Debitori eseguiti
 - 2 - Documentazione catastale Lotto 1
 - 3 - Titolo di provenienza Lotto 1
 - 4 - Ispezione ipotecaria Lotto 1
 - 5 - Documentazione urbanistica Lotto 1
 - 6 - Pratiche edilizie Lotto 1
 - 7 - Difformità riscontrate Lotto 1
 - 8 - Documentazione fotografica Lotto 1
 - 9 - Scheda sintetica Lotto 1
 - 10 - Documentazione catastale Lotto 2
 - 11 - Titolo di provenienza Lotto 2
 - 12 - Ispezione ipotecaria Lotto 2
 - 13 - Documentazione urbanistica Lotto 2
 - 14 - Pratiche edilizie Lotto 2
 - 15 - Documentazione fotografica Lotto 2
 - 16 - Scheda sintetica Lotto 2
 - 17 – Osservazioni alla Bozza di Relazione
 - 18 – Risposta alle Osservazioni
- Treviso, 28.02.2022

L'Esperto Stimatore: Ing. Simone Russo

