

Dott. geom. **GIORGIO GRANELLO**
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
info@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. **MARZIA PAVAN**
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 328/2023

Creditori: **GARDANT LIBERTY SERVICING SPA (PER AURELIA SPV S.R.L.)**
avvalbertozorzi@ordineavvocativrpec.it

LOTTO UNICO – Villorba (TV) Via Magenta n. 5 interno 13

APPARTAMENTO con GARAGE e MAGAZZINO pertinenziali

Giudice dell'esecuzione: dott. Leonardo BIANCO

Esperto stimatore: ing. Marzia Pavan

Udienza di comparizione delle parti: 29/01/2025 ore 11.15



SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
DIVISIBILITÀ	4
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI	5
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA	7
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	7
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE	7
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
DESCRIZIONE SINTETICA DEL CONDOMINIO	8
Condominio (spese di gestione)	9
DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	10
Superficie commerciale	11
Finiture, dotazioni e stato conservativo	11
ACCERTAMENTI URBANISTICI	14
CONFORMITÀ EDILIZIA	16
CONFORMITÀ CATASTALE	18
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	19
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	21
ELENCO ALLEGATI	21



PREMESSA

Con provvedimento del 22/06/2024 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Leonardo Bianco nominava la scrivente ing. Marzia Pavan, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, inoltrato dalla scrivente in data 24/06/2024.

Verificata la documentazione presente nel fascicolo telematico della procedura, la scrivente eseguiva le necessarie verifiche catastali provvedendo altresì a reperire copia dell'atto di provenienza degli immobili pignorati e ad inoltrare al Comune di Villorba (TV) istanza di accesso agli atti, evasa dall'Ufficio Tecnico in data 27/08/2024.

La scrivente segnalava quindi al Custode Giudiziario di aver completato la raccolta della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico assegnato, dando quindi disponibilità per la realizzazione del necessario sopralluogo; tuttavia, stante le difficoltà segnalate dal Custode Giudiziario di raggiungere l'esecutato, il sopralluogo veniva realizzato in data 04/10/2024, con la realizzazione di opportuno rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare rep. n. 5061 del 21/07/2023 trascritto il 28/08/2023 ai n.ri RP. 23.140/RG. 32.062 venivano pignorati all'**ESECUTATO 1** i beni identificati al *Catasto Fabbricati del Comune di Villorba (TV) — Sezione B - Foglio 6* con le seguenti particelle:

➤ *mn. 136 sub. 55* – Via Magenta – Piano 2 - Cat. A/3 - cl. 3 - vani 5 – RC € 374,43;



- mn. 136 sub. 37 – Via Magenta – Piano Int. - Cat. C/6 - cl. 4 – mq 9 – RC € 23,24;
- mn. 136 sub. 16 – Via Magenta – Piano Int. - Cat. C/2 - cl. 4 – mq 3 – RC € 5,27.

con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni.

-O-O-O-

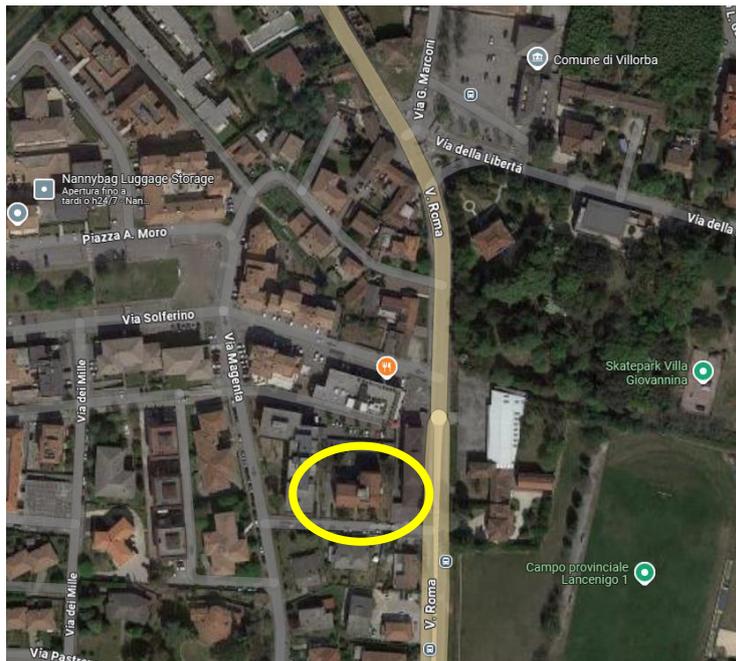
DIVISIBILITÀ

Sulla scorta delle caratteristiche e titolarità dei beni oggetto di pignoramento, si ritiene che i beni pignorati non siano comodamente divisibili e vadano quindi inclusi in un LOTTO UNICO.

-O-O-O-

UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio plurifamiliare situato a Villorba, località Carità, in una laterale senza uscita di Via Magenta avente la medesima denominazione; il fabbricato, indentificato con il civico n. 5, è collocato all'interno di una zona residenziale collocata immediatamente a ovest della SS13 "Pontebbana".



Fotogrammetria aerea [fonte Google]



Oggetto di pignoramento sono una unità immobiliare ad uso civile abitazione situata al piano secondo (interno n. 13), un posto auto coperto e un magazzino, entrambi collocati al piano interrato; l'edificio plurifamiliare si sviluppa su complessivi 5 livelli (di cui uno interrato), ed è composto da complessivi n. 20 alloggi (5 per ciascun piano), n. 20 garage e n. 20 magazzini, il tutto sviluppato attorno ad un unico corpo scala centrale, provvisto di ascensore e collegato con l'autorimessa del piano interrato.

-O-O-O-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificati al *Catasto Fabbricati del Comune di Villorba (TV) Sezione B, Foglio 6* ai seguenti:

- 1) **mn. 136 sub. 16** - cat. C/2 cl. 4 - consistenza 3 mq – sup. catastale 4 mq - Rendita € 5,27 – Via Magenta piano S1;
- 2) **mn. 136 sub. 37** - cat. C/6 cl. 4 - consistenza 9 mq – sup. catastale 9 mq - Rendita € 23,24 – Via Magenta piano S1;
- 3) **mn. 136 sub. 55** - cat. A/3 cl. 3 - consistenza 5 vani - sup. catastale 70 mq (68 mq escluse aree scoperte) – Rendita € 374,43 – Via Magenta piano 2.

I beni risultano catastalmente intestati all'**ESECUTATO 1** per l'intera quota di proprietà.

Presenti anche i seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- **sub. 61** – vano scala, locale contatori, locale ascensori e terrazzo 4^o piano, comune a tutti i subalterni;
- **sub. 62** – rampa, aree di manovra, corridoio comune a tutti i subalterni;
- **sub. 63** – locale tecnico comune a tutti i subalterni;
- **sub. 64** – locale tecnico comune a tutti i subalterni;



- sub. 65 – locale tecnico comune a tutti i subalterni;



Estratto elaborato planimetrico – in giallo i beni pignorati, in verde i BCNC

Confini: il mappale n. 136 confina a NORD con il mn. 547, a EST con il mn. 79, a SUD con il mn. 886 (Via Magenta), a OVEST con il mn. 550.

Il subalterno n. 16 (magazzino) al piano interrato confina a NORD e a EST controterra, a SUD con il sub. 62 (corridoio comune), a OVEST con il sub. 15 (magazzino proprietà di terzi). Il subalterno n. 37 (posto auto) al piano interrato confina a NORD con il sub. 38 (posto auto proprietà di terzi), a EST con il sub. 62 (area di manovra comune), a SUD con il sub. 36 (posto auto, proprietà terzi), a OVEST controterra. Il subalterno 55 (alloggio) al piano secondo occupa la porzione SUD/EST dell'edificio e confina a OVEST con il sub. 51 (alloggio proprietà di terzi), a NORD con il sub. 61 (vano scale comune) e con il



sub. 54 (alloggio proprietà di terzi).

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

I beni pignorati risultano intestati all'Esecutato 1 per la piena proprietà, pervenuti in forza di un atto di trasferimento immobiliare in esecuzione di sentenza di divorzio del 26/09/2019 a firma del notaio Gianluca Forte di Treviso (TV) Rep. 217.937/racc. 27.476 trascritto a Treviso il 01/10/2019 ai n.ri RP 26.527/RG 37.548; in tale atto la parte alienante segnalava l'esistenza, sui beni oggetto di trasferimento, di una ipoteca volontaria iscritta a Treviso il 02/08/2007 ai n.ri RP 10.353/RG 37.845 in virtù di un atto di mutuo fondiario del 24/07/2007 Rep. 139.034 a rogito del notaio Pasquale Santomauro di Villorba; in relazione a detto mutuo, come pattuizione integrante del trasferimento, la parte cedente accollava al cessionario che accettava (oggi Esecutato 1) di pagare l'intera quota in linea capitale residua.

-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano occupati dall'Esecutato 1.

La richiesta inoltrata dalla scrivente *all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso* per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione o comodato sottoscritti dall'Esecutato 1 a carico dei beni pignorati ha dato esito negativo.

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Non sono state rilevate servitù formalmente costituite a carico e/o a favore dei beni oggetto di pignoramento.



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base del Certificato Notarile a firma della dott.sa Giulia Messina Vitrano del 20/09/2023 nonché delle verifiche personalmente eseguite dalla scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE del 02/08/2007 - R.P. 10.353/R.G. 37.845:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto del notaio Pasquale Santomauro Rep. 139.034/18.722 del 24/07/2007 per l'importo totale di € 260.000,00 a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. (CF. 03689960239) a carico di un soggetto terzo e dell'Esecutato 1 in qualità di debitore non datore di ipoteca;
- **TRASCRIZIONE del 28/08/2023 - R.P. 23.140/R.G. 32.062:** verbale di pignoramento immobili del 21/07/2023 Rep. 5061 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di AURELIA SPV SRL (CF. 15502861006) a carico dell'Esecutato 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dei beni pignorati.

-O-O-O-

DESCRIZIONE SINTETICA DEL CONDOMINIO

I beni pignorati fanno parte del *Condominio Magenta*, un fabbricato plurifamiliare composto da 20 alloggi distribuiti su 4 piani (rialzato, 1[^], 2[^] e 3[^]), ciascuno provvisto, al piano interrato, di un magazzino e di un posto auto coperto pertinenziali; l'edificio, circondato da un'area scoperta adibita a giardino condominiale, è fornito di un unico accesso carraio e di un unico accesso pedonale, entrambi posti a sud del lotto su Via Magenta (nel tratto senza uscita).



Il Condominio, che è stato oggetto nell'ultimo biennio di interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica, si presenta esternamente in buono stato conservativo e manutentivo; diverso dicasi per l'interno (vano scala comune e piano interrato), in mediocre stato manutentivo e con finiture datate (presumibilmente quelle originarie).

Condominio (spese di gestione)

Il "Condomino Magenta" viene attualmente amministrato da [REDACTED] [REDACTED] che ha fornito copia del Regolamento di condominio (Allegato 7), dell'ultimo bilancio Consuntivo e del bilancio Preventivo approvati, dai quali si evince che:

- la gestione condominiale prevede l'applicazione di diverse tabelle millesimali, per le quali i beni oggetto di pignoramento partecipano secondo le seguenti quote millesimali:
 - 50,97/1.000,00 per la proprietà;
 - 50,63/1.000,00 per il riscaldamento;
 - 56,45/1.000,00 per le scale;
 - 60,53/1.000,00 per l'ascensore;
- il Bilancio Consuntivo dell'esercizio ordinario 2023 (dal 01/01/2023 al 31/12/2023) riporta un saldo iniziale negativo di € 12.611,57 (gestione 2022), un totale spese di € 2.881,32 (gestione 2023) con un saldo finale negativo pari quindi a € 15.492,99 a carico dell'Esecutato 1;
- il Bilancio Preventivo dell'esercizio ordinario 2024 (dal 01/01/2024 al 31/12/2024) preventivava a carico dei beni pignorati una spesa di € 2.796,48 e di ulteriori € 151,89 per



acqua calda;

- in riferimento agli ultimi due anni di gestione, le spese di competenza dell'unità immobiliare in oggetto sono pari a € 3.507,32 (consuntivo 2022) e a € 2.881,32 (consuntivo 2023), oltre ad € 2.948,37 riferiti alla gestione in corso (preventivo 2024).

L'Amministratore pro tempore ha segnalato la convocazione di una assemblea straordinaria per la discussione della realizzazione di interventi per la sostituzione del gruppo di pressurizzazione acqua.

-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'appartamento (sub. 55), collocato al piano secondo, è composto da un Soggiorno con terrazza, una Cucina, un Disimpegno che conduce ad un Bagno, una Camera matrimoniale e ad una ulteriore stanza, non sufficientemente ampia da essere destinata a camera da letto; al piano interrato, l'unità si completa con un piccolo magazzino cieco ad uso esclusivo (sub. 16) e con un posto auto coperto (sub. 37), non particolarmente ampio, collocato sull'autorimessa collettiva e fisicamente definito dalla segnaletica orizzontale.

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore identificazione degli spazi (Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>Vano</i>	<i>sup. netta rilevata (mq)</i>
SOGGIORNO	20,61
CUCINA	8,38
DISIMPEGNO	3,59
BAGNO	4,45
CAMERA	14,48
STANZA/STUDIO	8,68



TERRAZZA	4,15
MAGAZZINO (S1)	3,45
POSTO AUTO COPERTO (S1)	8,82

Superficie commerciale

In considerazione delle consistenze rilevate, la superficie commerciale complessiva del Lotto viene approssimata in **80 mq**, determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti di seguito precisati:

<i>Superficie lorda</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>totale</i>
VANI PRINCIPALI (2^P)	73,77	1,0	73,77
VANI ACCESSORI COMUNICANTI - terrazzo (2^P)	4,46	0,30	1,34
VANI ACCESS. NON COMUNICANTI - posto auto coperto (S1)	8,82	0,40	3,53
VANI ACCESS. NON COMUNICANTI - magazzino (S1)	4,68	0,30	1,40
			80,04

-O-O-O-

Finiture, dotazioni e stato conservativo

I beni oggetto di pignoramento si presentano in mediocre stato conservativo, con la presenza di alcune criticità di seguito meglio dettagliate; in generale sono state rilevate le seguenti finiture e dotazioni:

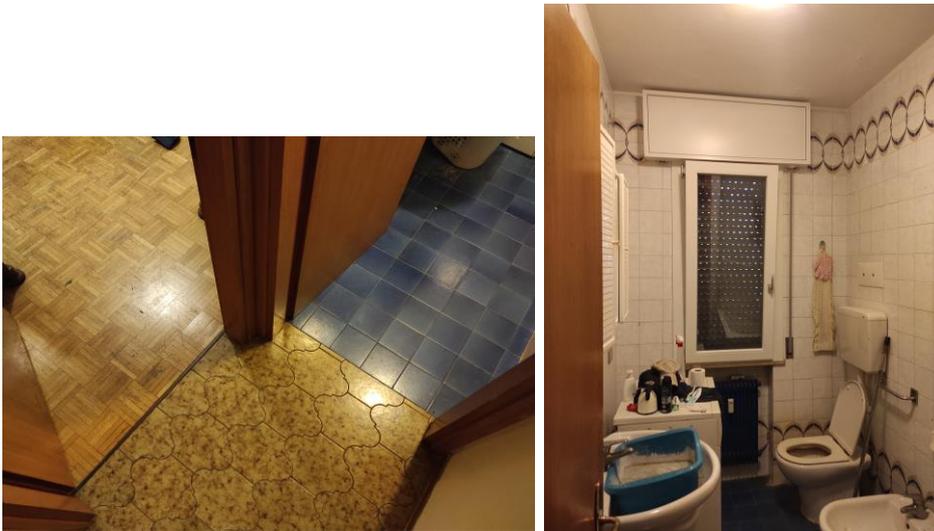
- **SERRAMENTI** → nell'alloggio, il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in legno tamburato, alcune provviste di inserto in vetro e sopra-luce; le finestre/porta-finestra, che sono state oggetto di recente sostituzione (2023), hanno telaio in PVC con vetrocamera, tapparelle in materiale plastico come elementi oscuranti (anch'esse del 2023) e zanzariere. Il Magazzino al piano interrato è provvisto di serramento metallico.



- **RIVESTIMENTI** → nell'appartamento (sub. 55): piastrelle, presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, sono posate senza soluzione di continuità sui pavimenti del Soggiorno e del Disimpegno e, di diversa forma e dimensione, nella Cucina e nel Bagno; nella Camera da letto e nella Stanza/Studio i pavimenti sono rivestiti da listelli in legno con posa a mosaico, danneggiati in molti punti. Le pareti dell'alloggio sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del Bagno, interamente rivestite da piastrelle, e di una parete della Cucina, anch'essa rivestita. Si segnala che manca parte del battiscopa in Cucina e in Soggiorno.

Sono presenti muffe ed effetti di possibili ponti termici e infiltrazioni in corrispondenza della finestra della Cucina e sul soffitto del Soggiorno e della Camera; nel Bagno, si rilevano sfaldamenti della tinteggiatura nel soffitto.

Il Magazzino (sub. 16) e il posto auto coperto (sub. 37) presentano pavimento in cemento grezzo e pareti in calcestruzzo intonacate e tinteggiate.



Particolare pavimento Disimpegno/Camera/Bagno - Bagno

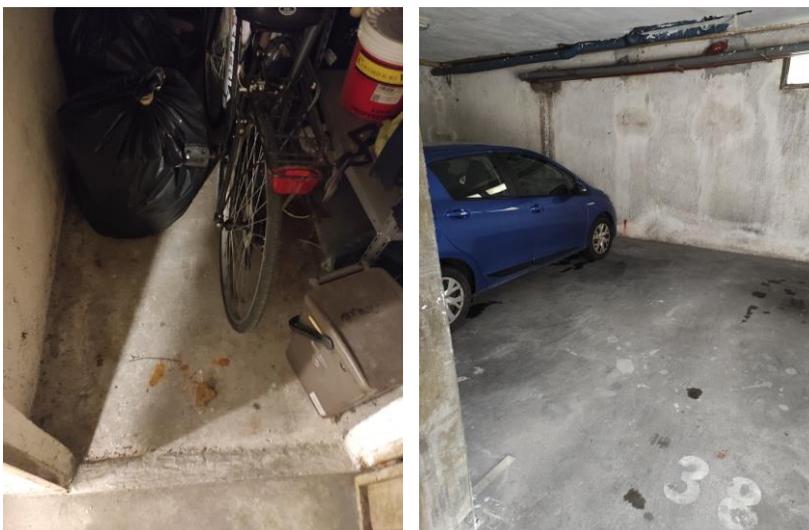




Cucina e Soggiorno



Bagno e Camera



Magazzino e posto auto



- **IMPIANTI** → il fabbricato è provvisto di riscaldamento centralizzato, con caldaia RIELLO mod. RTQ 165 potenza 200,50 kW e bruciatore RIELLO mod. GULLIVER BS 5D installati in data 28/07/2006 (libretto d'impianto regolarmente registrato alla Regione Veneto), con sistema di contabilizzazione diretta su ciascun alloggio, dove sono installati radiatori lamellari. Si segnala che dall'accesso atti presso la P.A. è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica predisposto in data 21/12/2023 che classifica l'alloggio (sub. 55) in classe energetica A1 con un $EP_{gl,nren}$ di 60,69 kWh/m² anno (vd. Allegato 8).
Nell'appartamento è presente un impianto di climatizzazione con macchina esterna sul Terrazzo e split interno sull'ingresso, di cui tuttavia non sono note né le caratteristiche generali né lo stato di manutenzione e funzionamento.
Mancano diverse placchette dell'impianto elettrico.



-O-O-O-

ACCERTAMENTI URBANISTICI

L'istanza di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente all'Ufficio Tecnico del comune di Villorba (TV) ha permesso di rilevare che non risulta presente alcuna pratica edilizia e/o comunicazione riferita ai soli beni oggetto di pignoramento.

Tuttavia, l'Ufficio Tecnico ha fornito i seguenti provvedimenti a carico del fabbricato cui



fanno parti gli immobili pignorati:

- **Autorizzazione edilizia prat. 110/73 del 16/04/1973** per la costruzione di fabbricato a più appartamenti; si precisa che nel provvedimento viene vengono richiamate le prescrizioni riferite alla prat. 92/73, che tuttavia non è stata fornita dall'Ufficio Tecnico comunale;
- **Autorizzazione edilizia prat. 230/73 del 10/07/1973** per la costruzione di un condominio;
- **Abitabilità n. 5483 del 05/08/1974** per n. 20 appartamenti;
- **S.C.I.A. in sanatoria cod. pratica n. 80013480266-06122021-1422 del 06/12/2021** per lievi difformità prospettiche, ricalibrature interne ed inserimento nei grafici della canna fumaria C.T. e delle torrette di camino in copertura.

Si precisa che con richiesta di conformazione del 31/12/2021 (prot. 52162) l'Ufficio Tecnico comunale segnalava al Condominio che l'impianto fognario esistente non era conforme alla normativa vigente e avrebbe dovuto essere adeguato ai fini de rilascio di una nuova autorizzazione allo scarico; nessuna ulteriore pratica né richiesta di autorizzazione allo scarico risulta tuttavia essere stata presentata dal Condominio.

- **C.I.L.A. Superbonus cod. pratica n. [REDACTED]-24112022-1243 del 24/12/2022** per intervento di riqualificazione energetica del condominio, con interventi sulle parti comuni dell'edificio quali l'isolamento dell'involucro (cappotto termico), la sostituzione del generatore di calore, l'installazione di pannelli solari, la sostituzione degli infissi, l'installazione di un impianto fotovoltaico per le parti comuni, l'accumulo fotovoltaico per le parti comuni. Si precisa che solo parte di tali interventi risultano essere stati realizzati.



- Comunicazione fine lavori cod. pratica n. [REDACTED]-30122023-1458 del 30/12/2023;
- C.I.L.A. cod. pratica n. [REDACTED]-03012024-1515 del 03/01/2024 per manutenzione straordinaria leggera per il riordino, sgombero e pulizia delle aree di transito condominiali;
- Comunicazione del 26/06/2024 (prot. 24414 del 27/06/2024) per esecuzione di opere di manutenzione ordinaria parti comuni (sostituzione guaina sopra cantine, realizzazione rampa per eliminazione barriere architettoniche, sostituzione ripartitori calore).

-O-O-O-

CONFORMITÀ EDILIZIA

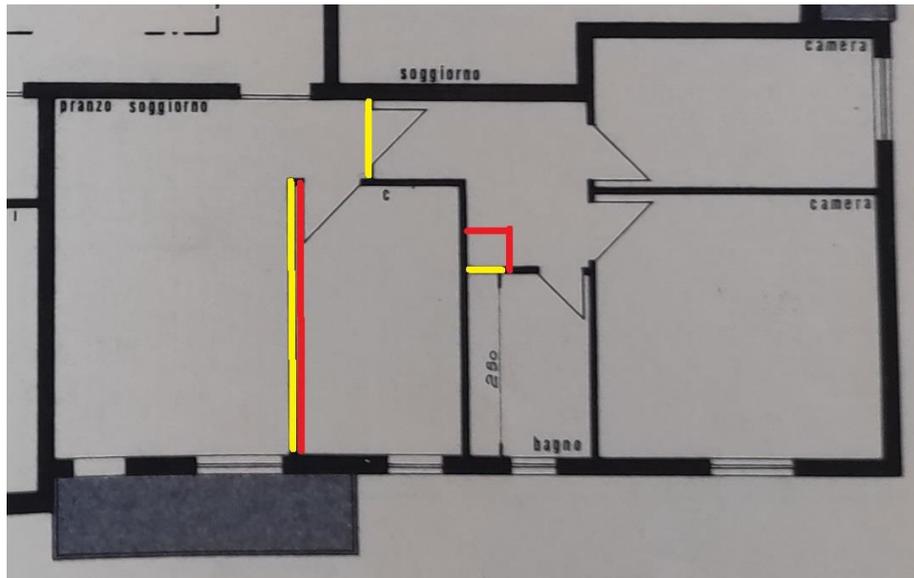
Il confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e lo stato autorizzato (Aut. Edilizia 230/73) ha permesso di rilevare alcune differenze tra le misure rilevate e quelle dichiarate/autorizzate, che tuttavia rientrano nell'ambito delle tolleranze costruttive definite dall'art. 34-bis del DPR 380/2012, così come modificato e aggiornato con la Legge n. 105/2024.

Sono state inoltre rilevate le seguenti difformità:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI → nell'alloggio, la parete divisoria tra il Soggiorno e la Cucina risulta traslata verso est di circa 10 cm rispetto all'autorizzato, con il conseguente aumento della superficie del primo locale a discapito di quella del secondo; a causa di tale variazione, la Cucina non possiede la superficie minima prevista dalle norme (i.e. 9 mq) e si dovrà quindi prevedere la demolizione della parete divisoria esistente ed il ripristino di quanto autorizzato (creazione di una nuova parete divisoria); in alternativa, si potrà realizzare un *open space* (Soggiorno con angolo cottura).



Inoltre, non è presente la parete divisoria tra zona ingresso e Disimpegno, mentre quella tra Disimpegno e Bagno risulta diversa da quanto autorizzato; quest'ultima difformità, tuttavia, ha comportato un aumento della superficie netta del Bagno, che già allo stato attuale risulta al limite della dotazione minima prevista dalle norme (considerate anche le tolleranze di misura).



Schema rossi (costruzioni) e gialli (demolizioni)

Dalla presa visione dello stato dei luoghi, si ritiene che tutte le variazioni sopra descritte siano state presumibilmente realizzate in corso di costruzione del fabbricato.

Per quanto concerne il posto auto coperto, si segnala che la tavola grafica allegata all'autorizzazione edilizia n. 230/73 non riporta alcuna indicazione metrica e pertanto nulla si può riferire nel merito; sostanzialmente conforme il Magazzino.

Alla luce quindi di quanto sopra, si ritiene che parte delle difformità rilevate possano essere regolarizzate, salvo diversa indicazione dell'Ufficio Tecnico competente, tramite presentazione di una pratica edilizia **in sanatoria** e il pagamento della *sanzione amministrativa* (minima di € 1.032,00 che sarà poi oggetto di verifica ed eventuale richiesta di integrazione



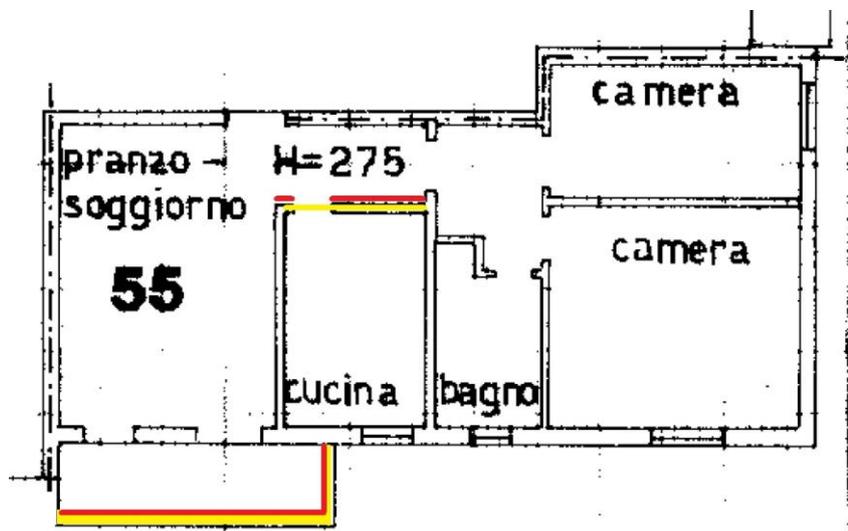
da parte dell'Ufficio Tecnico al termine della necessaria istruttoria); a tale importo, dovranno poi essere aggiunti i *costi della pratica edilizia* (es. diritti segreteria) e delle *competenze professionali* del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica, quest'ultime forfettariamente quantificate in **€ 2.000,00** (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali ulteriori spese vive).

A tali importi andranno inoltre aggiunti i costi per la realizzazione delle opere di demolizione e smaltimento della parete divisoria tra Soggiorno e Cucina (non regolarizzabile con la suddetta pratica edilizia), nonché dei costi dell'eventuale ripristino, per un costo che si ritiene di stimare forfettariamente in **non meno di € 2.000,00**.

-O-O-O-

CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'appartamento (sub. 55) già recepisce le variazioni sopra descritte (pareti interne) evidentemente introdotte in corso d'opera, e pertanto risulta sostanzialmente conforme con lo stato di fatto rilevato, ad eccezione della diversa posizione della tramezza interna tra Cucina e zona Ingresso e della superficie del terrazzo, che risulta lievemente più piccolo di quanto rappresentato.



La planimetria del posto auto coperto (sub. 37) sembrerebbe non coincidere, nelle due dimensioni, a quanto rilevabile in loco e definito dalla segnaletica orizzontale (segni di vernice) presente sulla pavimentazione; tuttavia, si segnala che la superficie complessiva rilevata non si discosta dalla superficie catastale indicata in visura.

La planimetria catastale del Magazzino (sub. 16) sembra invece conforme allo stato di fatto rilevato.

In considerazione quindi di tutto ciò, si ritiene che le planimetrie catastali dei sub. 55 e 37 non rappresentino correttamente lo stato di fatto rilevato, e potranno essere quindi regolarizzate tramite la presentazione di una pratica DOCFA di variazione catastale ad un costo di **€ 50,00/planimetria** quale *tributo catastale* (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente), a cui andranno aggiunte le *competenze professionali* del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica, forfettariamente individuate in **€ 1.000,00** (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive).

-O-O-O-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente, vanno innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche* dei beni, quelle cioè definite dalla superficie commerciale, dalle caratteristiche delle finiture e dotazioni presenti e, in generale, dello stato conservativo rilevato, così come ampiamente descritto ai paragrafi dedicati; nello specifico si ritiene opportuno richiamare il fatto che l'alloggio è provvisto di un posto auto coperto di limitata superficie (meno di 9 mq) collocato su autorimessa comune, e che all'esterno il Condominio non è provvisto di posti auto.

Vanno quindi valutate le *caratteristiche estrinseche* dei beni, quali la collocazione territoria-



le e, nello specifico, la vicinanza ad un'arteria stradale di notevole importanza (Pontebba-na) e servita dai mezzi pubblici, la presenza nell'intorno di numerosi servizi (ufficio postale, banche, attività commerciali, scuole, etc.), garantito tuttavia dall'appartenenza ad un ambi-to prettamente residenziale, seppur a medio-alta densità abitativa.

Come già descritto, il Condominio Magenta è stato oggetto di recenti interventi di riquali-ficazione energetica che hanno prodotto anche un significativo miglioramento nell'estetica del fabbricato; tuttavia, gli spazi comuni interni (vd. vani scala e autorimessa) non sono stati oggetto di interventi e necessiteranno di manutenzione; inoltre, nonostante la segna-lazione dell'Ufficio Tecnico comunale, non risulta siano state adottate misure per la rego-larizzazione dell'impianto fognario comune, che potrebbe quindi necessitare, nel prossimo futuro, di lavorazioni.

Alla luce di tali considerazioni, la scrivente ha quindi analizzato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Villorba al fine di verificare la presenza di beni simili per caratteristiche e finiture, valutando così la capacità del mercato stesso ad accogliere i beni oggetto della presente stima e la loro presumibile appetibilità. In questo modo, tramite il confronto con beni simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, è stato quindi possibile individuare il più congruo valore unitario (€/mq commerciale) atto a definire il valore di mercato degli immobili pignorati; si precisa che nell'individuare tale valore sono già state considerate le attuali condizioni conservative dei beni pignorati e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione catastale dei beni, così come già forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

In considerazione quindi di tutto ciò si ritiene che il più probabile **VALORE di MERCATO dei beni pignorati** possa essere definito come:



$$80 \text{ mq} \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } 72.000,00$$

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

È necessario considerare che i beni pignorati non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tale aspetto deve pertanto essere considerato al fine di determinare il valore di vendita forzata, che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che nel caso specifico si ritiene opportuno stabilire in -20%.

Pertanto, il **VALORE di VENDITA FORZATA** dei beni pignorati viene determinato in

$$\text{€ } 72.000,00 - 20\% = \text{€ } 57.600,00 \text{ (cinquantasettemilaseicento/00 euro)}$$

In fede.

Treviso, 27 dicembre 2024

il perito estimatore

ing. Marzia Pavan

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto

Allegato 4 - Relazione fotografica



Allegato 5 - Documentazione edilizia

Allegato 6 - Atto di provenienza

Allegato 7 - Regolamento Condominio

Allegato 8 - APE sub. 55

Allegato 9 - Scheda sintetica vendita

