

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 285/2024

Relazione dell'esperto stimatore.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c, prestava giuramento telematico il 14/04/2025. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti veniva fissata dal G.E. per il giorno **19/11/2025**.

Successivamente visionava quanto contenuto nel fascicolo, ex art. 567, c. 2, C.p.c., e riscontrava nella documentazione la Relazione Notarile con stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 25/07/2024, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e risultanze delle visure catastali relative agli immobili pignorati; non riscontrava nella documentazione notarile elaborati grafici catastali, utili all'individuazione in loco dei beni pignorati, che con comunicazione del 14/05/2025, ha trasmesso al Custode (aerofoto, estratto di mappa, planimetrie catastali, visure catastali aggiornate). In data 15/05/2025 si svolgeva un primo sopralluogo, presenti il Custode del bene, l'Esecutato "1" e Soggetto "1" senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo fotografico e, sulla scorta della sola documentazione catastale, alla prima ricognizione della disposizione tipologica dei vani. Successivamente al reperimento della documentazione edilizia/urbanistica, previo accordo con il Custode del bene, in data 18/09/2025 si svolgeva un secondo sopralluogo, presente continuativamente Soggetto "1" senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo di massima sulla scorta degli elaborati tecnici nel frattempo reperiti con accesso atti presso l'Archivio del Comune di San Zenone degli Ezzelini.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – diritto di proprietà per la quota di 1/1

Il lotto è costituito dalla proprietà per 1/1 di un villino monofamigliare, fabbricato a tre livelli, piano terra e piano primo, parziale piano interrato, e con area scoperta.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31020 SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV) – via Corte, 27

[coordinate geografiche: 45°45'37"N 11°50'56"E]

Il compendio è sito nella zona sud del territorio comunale di San Zenone degli Ezzelini, ai margini dell'attuale località Cà Rainati.

Si accede all'area scoperta, sia pedonalmente che con automezzo, da via Corte attraverso un'area di manovra veicolare-pedonale in pietra levigata, cancelli in ferro lavorato, uno carrabile a due battenti e uno pedonale protetto da tettuccio; si accede all'immobile attraverso distinti percorsi scoperti in pietra levigata, pedonale e carrabile, e all'interno del fabbricato attraverso: una porta vetrata per la parte garage (allestita a cucina-soggiorno), un portone vetrato per una parte allestita ad atrio, una porta vetrata per uno spazio allestito ad ufficio. Al piano primo si accede attraverso una scala interna; alla porzione interrata si accede attraverso una scaletta.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (I417)

Catasto Fabbricati

S.U.	Fg.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Sup.escl.A.E.	R.C.
B	12	521	3	A/7	U	8,5 vani	mq 213	mq 203	856,03 €
B	12	521	2	C/6	2	mq 25	mq 25	-	64,56 €
B	12	521	1	F/1		mq 754	-	-	-

Il compendio è individuato in mappa al Catasto Terreni al Fg.16, mn 574, ente urbano



di mq 883 dal 24/04/2007 correlato al mappale fabbricati 521 del foglio 12 della sezione B, beni staggit.

Nota: da visura catastale, evidenzio che il mappale fabbricati 521 del foglio 12 della sezione B (giacente sul mappale terreni 574 del foglio 16) è anche correlato al mappale terreni 917 del foglio 16, non confinanti tra loro [cfr. §: "Conformità catastale"].

CONFINI DEL LOTTO

Per il mn 574, da Nord in senso orario: mm.n 779, 226, 1075, 4, 603, strada pubblica via Corte.

Nota: nell'estratto di mappa non risulta graficamente inserito il fabbricato;

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

All' Esecutato "1" i beni staggit sono pervenuti per

atto di compravendita, Notaio "A" in Treviso, rep.n.23817 del 05/12/1974, trascritto il 02/01/1975 Reg.gen. 13 / Reg.part. 12,

atto di divisione, Notaio "A" in Treviso, rep.n.23816 del 05/12/1974, trascritto il 02/01/1975 Reg.gen. 12 / Reg.part. 11,

Nota: evidenzio che Esecutato "1" si è unito in matrimonio con Soggetto "2" in data [REDACTED] in regime di comunione dei beni [cfr. §:"NOTE PERVENUTE"]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE RELATIVE AL COMPENDIO

Pregiudizievoli

Dalla Relazione Notarile e dall'elenco sintetico delle formalità:

ISCRIZIONE del 17/05/2016 – Reg.Part. 2715 / Reg.Gen. 15722

Pubblico ufficiale: Notaio "B" Repertorio 581/399 del 13/05/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO, capitale € 180.000,00, tasso interesse annuo 3,5%, totale € 288.000,00

importi variabili, durata 25 anni; a favore: Soggetto "3", contro: Esecutato "1" terzo



datore di ipoteca; debitore non datore di ipoteca: Soggetto "1"; fideiussore: Esecutato

“1” e Soggetto “2”; immobili ipotecati in San Zenone degli Ezzelini: N.C.E.U. sez.B,

fg.12, mn 521, subb. 3 (A7), 2 (C6), N.C.T. fg.16, mn 574 (EU).

ISCRIZIONE del 02/07/2019 – Reg.Part. 4208 / Reg.Gen. 25565

Pubblico ufficiale: Notaio "B" Repertorio 1494/988 del 27/06/2019 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO,

capitale € 203.000,00, tasso interesse annuo 2,3%, totale € 406.000,00, durata 15

anni; a favore: Soggetto "4", contro: Esecutato "1" debitore ipotecario; Soggetto "1" e

Soggetto "2" debitori non datori di ipoteca; immobili ipotecati in San Zenone degli

Ezzelini: N.C.E.U. sez.B, fg.12, mn 521, subb. 3 (A7), 2 (C6), 1 (F1); N.C.T. fg.16, mn

574 (EU).

TRASCRIZIONE del 25/07/2024 – Reg.Part. 20443 / Reg.Gen. 28085

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio

3667 del 21/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI, richiedente Soggetto"5"; a favore: Soggetto "3", contro:

Esecutato "1" terzo datore di ipoteca; immobili pignorati per la quota di 1/1 del diritto

di proprietà in San Zenone degli Ezzelini: N.C.E.U. sez.B, fg.12, mn 521, subb. 3 (A7),

2 (C6), 1 (F1).

[Riguarda la presente procedura].

Servitù, obblighi

Da visione dei luoghi, risultano presenti linee elettriche aeree della rete di distribuzione

a bassa/media tensione sia a servizio della casa che degli edifici vicini, a confine con

la via pubblica su pali in cemento per la rete principale e affissa alla facciata Nord del

fabbricato per la rete secondaria.

Evidenzio che il mn 1075, posto a confine Est del compendio staggito a cui si accede



tramite cancello pedonale, è catastalmente intestato a Esecutato "1" (cfr. §: "Conformità catastale").

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

L'immobile pignorato si trova nella zona Sud del territorio comunale, in area agricola in prossimità al borgo Cà Rainati, servito da attività di pubblica utilità (istruzione primaria, chiesa, supermercati, poste) e del casello autostradale Riese Pio X della Pedemontana Veneta, parte di un agglomerato rurale di impianto storico accresciutosi nel tempo. La via Corte, con andamento Nord-Sud costeggia il torrente Giaretta elemento storico del sistema idrografico del territorio, caratterizzato dal paesaggio aperto e scorci delle pendici dell'Asolano, Montello, Gruppo del Grappa e altopiano di Asiago. Nelle immediate vicinanze, visivamente apprezzabile, è presente un frammento di un antico complesso signorile di cui rimane solo un lungo corpo di fabbrica del XVII secolo, in complessivo stato pessimo di conservazione, al centro del quale si eleva un volume caratterizzato da una grande apertura ad arco con lesene doriche e trabeazione (cfr.: Catalogo Ville Venete TV 563).

L'immobile pignorato è una casa monofamigliare, disposta su più livelli con: al piano primo la residenza, al piano terra vani accessori e a livello interrato una cantina, dall'estetica di villino tradizionale con qualche elemento decorativo, tipica della seconda metà del secolo scorso, collocata su una particella di terreno dalla geometria regolare, derivante da frazionamenti degli anni settanta del secolo scorso, da divisioni e assegnazioni tra famigliari di una proprietà unitaria originaria.

Al piano terra è catastalmente collocato un garage ora utilizzato a vani soggiorno-cucina e disbrigo; gli altri locali (catastalmente individuati come cucina, bagno e camera) sono utilizzati a studio con wc e disimpegno, centrale termica-lavanderia-bagno, camera da letto; il portico è utilizzato in parte come atrio d'ingresso e in parte



a ufficio.

Al piano primo, la residenza è disposta in due zone, a Sud la zona giorno con cucina-pranzo e soggiorno con poggiolo a loggetta, a Nord la zona notte con due camere da letto e interposto bagno, nonché vano di disbrigo.

A livello interrato, tramite una disagiata scala di servizio, è presente una cantina e spazio sottoscala.

Il fabbricato ha geometria regolare, le facciate sono di impostazione semplice e di superficie intonacata tinteggiata a civile con marcapiano "a negativo", parte di quelle rivolte verso la strada e verso Sud (angolo Sud-ovest) hanno parti finite in mattone a vista e cenni figurativi di arcata a sesto ribassato in corrispondenza del portico e della loggetta al primo piano.

Tetto a padiglione con manto di copertura in tegole, con sporti protettivi.

Esternamente, l'area in prossimità al cancello d'ingresso è adibita alla sosta di autoveicoli in pietra levigata, come peraltro i percorsi carrabile, pedonale e al perimetro della casa; per la maggior parte l'area esterna che si sviluppa a Ovest e Nord, è a giardino inerbato con alberature decorative, siepi di abbellimento e di mascheratura; nella zona Sud-ovest è presente una fontana decorativa con vasca trilobata e gruppo scultoreo con figure antropo e zoo-morfiche a coronamento del bacile, di forma storicistica; a confine Nord è presente un *barbeque* in muratura e nei pressi è posizionata la presa di adduzione del gas (con bombola ricaricabile trasportabile) di servizio alla cottura posta al piano terra; nella zona Nord-est è presente un'area pavimentata e recintata con rete metallica che Esecutato "1" mi riferisce essere per il ricovero di cani; le zone Est e Sud sono coltivate a orto familiare, curato e protetto da struttura antigrandine.

A Sud e a Ovest, recinzione decorativa in muratura a balaustrata con balaustri a fuso



singolo, ritmata da pilastri in mattone a vista con copripilastrino a palla con ripiani;

l'area di accesso dalla via pubblica è definita da pilastri in mattoni a vista, con copripilastrini decorativi a putini e leoni; a Nord e a Est, recinzione mista di siepe decorativa, muretta e rete metallica; a confine Est è presente un cancello pedonale in metallo di accesso al mn 1075, catastalmente in proprietà all'Esecutato "1".

CASA. L'edificio nel suo complesso si presenta con una disposizione tipologica in linea con la consuetudine dell'epoca di costruzione della casa (1971-1976) per l'edificazione di un villino per una famiglia realizzata in generale con tecnica edilizia tradizionale.

Disposizione degli spazi e delle superfici:

piano terra, h int. ml 2,36: spazio scala (11,11), disimpegno (3,77), corridoio (5,47), centrale termica/bagno/lavanderia (9,14), magazzino/camera (17,05), scala a scendere alla cantina (2,60), lavanderia/studio (16,42); superficie lorda **mq 79,30**;

portico/atrio (15,21), portico/ufficio (15,31); superficie lorda **mq 32,70**;

piano primo, h int. ml 2,83: spazio scala (11,11), disimpegno (6,81), disimpegno (4,02), cucina-pranzo (19,12), soggiorno (17,57), disbrigo/cameretta (8,68), camera 1 (18,40), bagno (5,37), camera 2 (17,85); superficie lorda **mq 131,20**; loggetta (11,24), superficie lorda **mq 12,90**; terrazzino (4,91), superficie lorda **mq 5,96**;

piano interrato, h int. ml 2,37: cantina (15,20), sottoscala (1,90); superficie lorda **mq 24,10**;

piano terra, h int. ml 2,36: garage/cucina-soggiorno (21,72), garage/disbrigo (5,42); superficie lorda **mq 32,10**;

proiezione sedime fabbricato **mq 144,10**.

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



	tecnici del titolo edilizio di riferimento e gli elaborati catastali;				
	l'identificazione dell'uso dei vani è riferita alla situazione rilevata, questa può in parte				
	differire dal titolo edilizio di riferimento e dalla indicazione catastale, i quali sono				
	prevalenti (cfr. §: "Conformità edilizia").				
	AREA ESTERNA. In riferimento all'area esterna si precisa che non è stato compiuto				
	un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre la superficie edificata				
	estratta dai grafici e dalle planimetrie acquisite presso i pubblici uffici [C.T. fg.16 mn				
	574 = mq 883 – sedime casa mq 144,10], pertanto:				
	area scoperta mq 738,90.				
	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 lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale	
	casa (p.t.)	79,30	0,75	59,48	
	portico (p.t.)	32,70	0,50	16,35	
	casa (p.1)	131,20	1,00	131,20	
	loggetta (p.1)	12,90	0,50	6,45	
	terrazzino (p.1)	5,96	0,30	1,79	
	cantina (p.int.)	21,10	0,40	9,64	
	garage (p.t.)	32,10	0,50	16,05	
	A.scoperta [val.=1x sedime]	144,10	0,15	21,62	
	A.scoperta [val.=2x sedime]	288,20	0,08	23,06	
	A.scoperta [mq738,90-432,30]	306,60	0,05	15,33	
	Sommano	mq/comm		300,97	
					8

Firmato Da: MAYER ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b500e034c7ee49442ed3c7988ab9486



IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L'immobile, edificato nel periodo 1971-1976 (vetustà 49 anni) si presenta con finiture di buona qualità risalenti al periodo di realizzazione, in buone condizioni di conservazione; è stato oggetto di manutenzione e aggiornamento di alcuni impianti e di alcune finiture nel corso del tempo consentendo di mantenere un buon grado di utilizzo seppur nell'insieme l'impostazione distributiva sia datata. La parte dell'immobile prevista a garage e retrostante magazzino è stata adattata ad uso cucina-soggiorno con disbrigo e camera da letto, con modifica degli impianti idrotermosanitari e dei rivestimenti utilizzando materiali e forniture di qualità e taglio commerciale, così anche per la parte adattata ad uso studio con un wc e correlato disimpegno.

Si rilevano alcune evidenze di umidità di risalita (muffe e esfoliazioni) sulle superfici interne dei muri perimetrali al piano terra più esposti climaticamente (Nord, Est); alcune perdite dal tetto in corrispondenza della cameretta/disbrigo al primo piano; alcune perdite all'impianto idrico nella zona bagno del primo piano.

La scala interna di collegamento tra piano terra e primo è realizzata in gradini rivestiti in marmo e parapetto decorativo in ferro battuto con passamano in legno, al pianerottolo è presente un cancelletto di ferro battuto per chiusura di sicurezza ai bambini; la scala di accesso alla cantina è rivestita in piastrelle in cotto sagomate a toro nelle pedate, ad andamento ripido e con altezza libera di passaggio, nella parte a ventaglio, ridotta a ml 175.

Pavimenti: piano primo: terrazzo alla veneziana in cucina-pranzo e soggiorno con finitura decorativa con fascia cromatica al perimetro, legno *parquette* a mosaico nelle camere da letto e nel disbrigo, marmette in marmo nei disimpegni in continuità con la scala; in piastrelle, con posa standard, nei bagni, nel terrazzino e nella loggetta;



piano terra: piastrelle in atrio, marmette in marmo e granito nel corridoio e nel disimpegno, piastrelle di taglio e posa commerciale nella centrale termica-lavanderia-bagno e nel disimpegno e wc, piastrelle con posa in diagonale e inserti nel garage ora utilizzato a cucina-soggiorno e nel disbrigo, *lamparquette* nel magazzino uso camera da letto; piastrelle in gres porcellanato nei vani ad uso studio e ufficio; cemento lisciato in cantina.

Rivestimenti: piastrelle ceramiche nei bagni, nella lavanderia a tutt'altezza, a mezza altezza in cantina e nella zona cottura della cucina al piano terra; marmo nella zona cottura della cucina al piano primo. Serramenti: porte interne in legno massello con specchiature decorative in legno, con specchiature in vetro opaco tenue per la zona soggiorno al piano terra; per la zona studio ufficio in legno tamburato impiallacciato a disegno semplice; serramenti finestre in legno del tempo di costruzione con vetro singolo, chiusura con tapparelle; in alluminio anodizzato per quelle a servizio dei vani garage, disbrigo, camera da letto al piano terra, atrio; davanzali e copertine dei parapetti esterni in marmo di scelta commerciale. Tinteggiature: tinteggiatura a civile.

Impianto idrico-sanitario: sanitari e rubinetteria di scelta commerciale; al piano primo, in bagno: lavandino, wc, bidet e doccia; in cucina: acquaio; al piano terra, in centrale termica uso lavanderia e bagno: lavella, vaso wc, bidet e doccia; in cucina: acquaio; zona studio: in disimpegno: lavabo, in vano wc: vaso wc. Impianto di riscaldamento: radiatori modulari standard tipo a tubolari privi di valvole termostatiche, in parte del periodo di costruzione e in parte di recente produzione, con termostati di zona; nella cucina al primo piano è posizionato un caminetto a legna in muratura; produzione di acqua calda sanitaria e per climatizzazione invernale con caldaia del 2016 a basamento a gasolio, con espulsione forzata dei fumi (marca: Riello, modello: Insieme 29 BF, matricola: 233357178684, potenza termica 30,9 - 32,9 kW, ultimo controllo da



parte di tecnico qualificato nel 2022) posizionata al piano terra nel vano usato anche a lavanderia e bagno. Sentito il tecnico manutentore che ha effettuato l'ultimo intervento, questi mi riferisce che l'impianto non è più a suo carico e che è stato sostituito da altra ditta la quale, da visura camerale, risulterebbe avere cessato l'attività. Impianto di raffrescamento: climatizzazione estiva con uno split nella zona studio al piano terra e uno in cucina al piano primo e motocondensante esterna al piede della facciata Est. Impianto elettrico: impostazione del periodo di realizzazione della casa con qualche integrazione, placche frutti e interruttori appaiono di più recente fattura. Impianto videocitofonico: presente. Impianto telefonico: presente. Impianto anti effrazione: presente. Impianto televisivo: presente. Gas: fornitura per cottura cibi in bombole GPL trasportabili per ricarica. Acqua: fornitura da rete pubblica. Fognatura: con pozzo perdente, mi riferisce Soggetto "1" che attualmente è inutilizzato perché il pozzo non è più permeabile ed è stato fatto un by-pass per un allacciamento con l'impianto dei reflui a servizio degli edifici posti a Nord del compendio. Energia elettrica: allacciamento a rete.

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

Dalla consultazione del portale della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici, non risulta la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica. In relazione alla tecnica edilizia costruttiva, la vetustà e la tipologia dell'impianto termico, posso ritenere che l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, si attesti intorno alle classi energetiche più basse.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica [in fascicolo allegati] rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di San Zenone degli Ezzelini, l'area catastalmente



individuata in N.C.T. fg.16 mn 574 è classificata nel P.I. approvato il 30/11/2024 in

Zona E (art.43 N.T.O.), con vincoli:

- ai sensi della Legge del 02.02.1974, n. 64 (Zona sismica II);
- paesaggistico, Parte III D.Lgs. 42/2004 (Ex Galasso);
- idraulico (art.18 N.T.O.);
- art. 41 L.R. 11/2004 (art.18 N.T.O.);
- aree afferenti ai caselli della SPV (art.24 ter N.T.O.);
- zona di degrado (art. 61 N.T.O.);
- zona di media sensibilità (art.43 N.T.O., Fasce tampone art.33 N.T.O.);

con indicazioni per la tutela e la difesa dai rischi:

- compatibilità geologica terreno idoneo (art. 36 N.T.O.);

con indicazioni dal Piano delle Acque - Norme idrauliche per l'edificazione:

- Rischio idraulico medio;
- Terreno permeabile.

Per quanto attiene alle norme tipologiche e costruttive il Responsabile dell'Area III Urbanistica fa riferimento alla specifica normativa delle N.T.O., del Regolamento Edilizio, del Piano comunale delle Acque, della Compatibilità sismica e del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

ooo

Tutta la documentazione relativa al Piano degli interventi è reperibile dal sito istituzionale del Comune di San Zenone degli Ezzelini, all'indirizzo:

<https://www.comune.san-zenone.tv.it/urbanistica/>

Conformità edilizia

Dall'accesso atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini, l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata ha trasmesso telematicamente le



seguenti pratiche edilizie:

- L.E. n.67 del 10/12/1970, per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;

- C.d.Abitabilità del 03/02/1977, su accertamento di conformità del 14/01/1977;

- C.E. n.138/78 del 23/02/1980, per la realizzazione di un muro di cinta.

Difformità

Dal confronto tra il rilievo di massima effettuato in corso di sopralluogo e gli elaborati grafici progettuali autorizzativi - dove indicate le misure - di data 10/12/1970 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, le opere realizzate risultano parzialmente corrispondenti a quanto descritto in progetto, con esclusione, salvo altre e più precise:

al piano terra:

- chiusura e trasformazione del portico d'ingresso con vetrate per la formazione di due vani, uno ad uso atrio d'ingresso alla residenza e uno utilizzato a ufficio;

- apertura di un varco di accesso nel muro strutturale tra il portico/ufficio al vano lavanderia utilizzato a studio;

- ampliamento del vano Centrale Termica con l'integrazione impiantistica di una lavanderia e bagno con vaso wc, bidet, doccia, lavella, attacco lavatrice, per un uso promiscuo;

- realizzazione di un vano wc, con vaso wc, finestra su facciata Est e disimpegno con lavabo, e utilizzo del previsto vano a lavanderia come studio;

- diversa realizzazione della scala di accesso alla sottostante cantina con il compattamento dei gradini a partire dal filo porta del corridoio di distribuzione al piano terra e disagiata altezza del varco a fine scala, da risagomare in altezza;

- accesso del magazzino, utilizzato a camera da letto, dal corridoio di distribuzione anziché dal garage;



- trasformazione del garage in cucina-pranzo con il ricavo di un disbrigo e chiusura

del varco verso il magazzino;

- altezza interna di ml 2,36 anziché di ml 2,45;

- inversione del verso di salita della scala di accesso al primo piano, altezza del

parapetto inferiore allo standard minimo;

al primo piano:

- non realizzazione o demolizione del ripostiglio e della porta al pianerottolo di arrivo;

- inversione tra loro delle destinazioni d'uso dei vani soggiorno e cucina;

- ampliamento del soggiorno verso la loggetta a Ovest e diversa disposizione della

portafinestra e della finestra a Sud del soggiorno;

- ampliamento del varco nel muro strutturale tra cucina e soggiorno;

- altezze davanzali inferiori allo standard minimo (da verifica a campione);

al piano interrato:

- realizzazione di un vano sottoscala, in estensione alla cantina;

- realizzazione della bocca di lupo sul lato Nord anziché sul lato Est;

- modeste variazioni estetiche ai prospetti, sostanzialmente relative all'inserimento di

serramenti nel portico, cambio del serramento del garage, modifica delle forometrie al

piano terra, modifica della posizione delle finestrate del soggiorno, inserimento di

una canna fumaria e di una finestra a servizio del vano wc al piano terra nel prospetto

Est, pilastri del portico e parapetti della soprastante loggetta realizzati in mattone a

vista come il corpetto del vano scala, anziché rifiniti a intonaco;

- modeste irregolarità dimensionali che rientrerebbero, sulla base di specifico

elaborato grafico di ponderazione da effettuarsi, nelle tolleranze ammesse dalle

norme.

Dal confronto tra la ricognizione visiva effettuata in corso di sopralluogo e gli elaborati



grafici progettuali di data 23/02/1978 per la costruzione di una mura di cinta e l'apertura di un passo pedonale e uno carraio, le opere realizzate risultano totalmente difformi a quanto descritto in progetto.

Per effetto della Denuncia di cambiamento all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso n.4486 del 28/01/1983 a seguito della realizzata nuova costruzione, il terreno indicato in L.E. n.67 del 10/12/1970 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione di mq 1.180, costituito dagli allora individuati mm.n. 235/b, 4/b, 4/c, diviene con l'esclusione del mn 4/c (ora mn 603), di mq 883 come indicato per l'attuale ente urbano mn 574. Ciò modificando di fatto la distanza dell'immobile dal confine Sud con il mn 603, da ml 10 a ml 3,00-3,25, che richiede la necessità di un rilievo strumentale della recinzione realizzata sia per poter verificare l'effetto urbanistico della riduzione della superficie pertinenziale sia per poter procedere con la sanatoria dello stato realizzato, dove possibile.

ooo

Per la valutazione tecnico-specialistica di idoneità statica dell'immobile, a fronte delle parziali demolizioni della muratura strutturale (accesso al piano terra, varco tra soggiorno e cucina) nonché l'ampliamento del soggiorno e il diverso andamento della scala di collegamento al piano primo, in rapporto alla vetustà dell'immobile stesso, per la valutazione tecnico-specialistica e per la manutenzione e adeguamento certificato dell'impianto di produzione del calore, fatti salvi ulteriori costi per la sostituzione della caldaia e/o di parti eventualmente non più funzionanti e/o obsolete; per l'indagine e la valutazione tecnico-specialistica e per l'eventuale manutenzione, e l'adeguamento certificato dell'impianto elettrico; per la regolarizzazione edilizia con S.C.I.A. in sanatoria, previo rilievo strumentale, restituzioni ed elaborazioni grafiche, verifica delle tolleranze ammissibili, interlocuzioni



tecniche preliminari con gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di San Zenone degli Ezzelini, ottenimento di autorizzazioni propedeutiche di Enti di controllo territoriale e attestazione delle conformità edilizie, impiantistiche e delle prestazioni energetiche, si può prevedere un costo approssimativo per i corrispettivi professionali di circa **€ 15.000**, esclusi oneri di legge.

Per le opere di adeguamento, adattamento e ripristino, considerata l'indeterminatezza delle quantità e degli interventi, ritengo prudentiale stimare, sulla base dell'esperienza professionale personale, un importo approssimativo di circa **€ 30.000**.

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 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 attuali N.T.O., a seguito di interlocuzione informativa con il Responsabile dell'Area Urbanistica-Edilizia del Comune di San Zenone degli Ezzelini; si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa. Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda agli esiti di istruttorie conseguenti 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, nonché dagli altri Enti di controllo. Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa, previsionale e prudentiale 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 risultano parzialmente corrispondenti a quanto realizzato, con esclusione, salvo altre e più precise:

al piano terra:

- chiusura e trasformazione del portico d'ingresso con vetrate per la formazione di due vani, uno ad uso atrio d'ingresso alla residenza e uno utilizzato a ufficio;

- apertura di un varco di accesso nel muro strutturale tra il portico/ufficio al vano lavanderia, accatastato cucina, utilizzato a studio;

- accatastamento a bagno del previsto vano Centrale Termica;

- inserimento di un vano wc, con vaso wc, finestra e disimpegno, e utilizzo del previsto vano lavanderia, accatastato a cucina, come studio;

- trasformazione del garage in cucina-pranzo con il ricavo di un disbrigo e chiusura del varco verso il magazzino;

al primo piano:

- destinazione d'uso della cucina in soggiorno;



- varco nel muro strutturale tra cucina e soggiorno;

al piano interrato:

- realizzazione di un vano sottoscala.

Gli elaborati grafici, redatti nel 1983 con gli standard dell'epoca, sono da aggiornare, con il rilievo strumentale, l'inserimento in mappa dell'edificio, la verifica della superficie catastale dichiarata, l'aggiornamento delle planimetrie prioritariamente in funzione dei risultati della S.C.I.A. in sanatoria e l'identificazione catastale univoca della particella tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni con un unico numero mappale, nonché la verifica della validità della correlazione annotata in visura con la particella 917 ed eventuale conferma, correzione o cancellazione.

Per tale pratica catastale si può prevedere un costo approssimativo di **€ 2.000** oltre oneri e imposte.

Evidenzio che il mn 1075, posto a confine Est del compendio staggito a cui si accede tramite cancello pedonale, è catastalmente intestato a Esecutato "1" e le particelle a questo confinanti risultano così catastalmente intestate: mn 226 a Soggetto "1"; mn 1224 a Esecutato "1", Soggetto "1", Soggetto "2", che a sua volta confina con il mn 1223 intestato a Soggetto "6" e Soggetto "7" precedentemente intestato agli stessi e a Esecutato "1" e Soggetto "2" (per accesso via Corte, a Ovest); mn 1080 a Soggetto "2" che a sua volta confina con il mn 1073 intestato a Esecutato "1" (per accesso via Corte, a Nord); mn 1273 a Soggetto "8"; mn 4 a Soggetto "9" e Soggetto "10". Pertanto presumo possa essere -catastalmente- considerato non intercluso.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 01/08/2025 riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, non è stato possibile



individuare contratti stipulati dall'Esecutato "1" che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

All'Anagrafe comunale risultano abitare nell'immobile staggito: Esecutato "1", Soggetto "1", Soggetto "2", la moglie di Soggetto "1" e i due figli minori.

DIVISIBILITA' DEL BENE

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

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il bene non è parte di un condominio.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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 in leggero calo, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito. Le prospettive del mercato indicano la stabilità delle difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti, influenzata anche dalla irrilevante percezione di diminuzione dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva, pur essendo attesi in discesa anche sulla base dalle previsioni della B.C.E., non si apprezzano sostanziali flessioni, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle 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 in-certezze 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, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di qualità medio bassa.

Considerando, quindi, come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la piacevolezza paesaggistica della zona, il taglio medio della casa, la generale buona manutenzione, la presenza di una ampia area scoperta a giardino con elementi decorativi e zona coltivabile a orto, la facilità di connessione con le strade di collegamento con i centri urbani e il territorio, mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la vetustà e l'estetica della costruzione originale degli anni settanta del secolo scorso, l'indeterminatezza delle quantità e degli interventi delle opere di adeguamento, adattamento -se consentiti- e ripristino, la pratica edilizia di sanatoria nonché dell'aggiornamento catastale, 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.

Valutazioni.

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi



zona: extraurbana / zona agricola / case sparse;

tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max.
Ville e Villini	ottimo	€/mq 880 - €/mq 980

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona, si sono registrate, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno di €/mq 1.000-1.100 per abitazione singola degli anni '80 del secolo scorso in buono stato, così per una villa di pregio storico ma di vetustà pronunciata e dimensioni superiori; sono stati esclusi alcuni valori superiori relativi a proposte palesemente sovrastimate o diverse per tipologie e dimensioni.

Il Borsino immobiliare indica i valori di zona per ville / villini tra un minimo di €/mq 772 a un massimo di €/mq 943, con una media di € 857, che trova riscontro anche nel comune limitrofo di Riese Pio X per la stessa tipologia con valori tra un minimo di €/mq 801 a un massimo di €/mq 955, con una media di € 878; rilievo inoltre che il compendio si colloca ai margini di una zona di migliore apprezzamento per l'influenza del borgo Cà Rainati.

Evidenzio che quanto pubblicato dagli operatori immobiliari è soggetto alla verifica del mercato e alla valutazione dell'appetibilità all'acquisto.

Considerata la media dei valori OMI, le statistiche di zona, le proposte immobiliari, in considerazione dello stato e della qualità dei beni staggit, ritengo di applicare il valore



di sintesi di €/mq 1.000.

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.

Il valore di sintesi di €/mq 1.000 sopra delineato, rapportato alla superficie commerciale di mqc risulta:

superficie commerciale mq **300,97** x €/mq 1.000,00 **300.970,00 €**

al quale si applicano i costi stimati per la regolarizzazione, quali

per pratica edilizia -15.000,00 €

per opere di adeguamento, adattamento e ripristino -30.000,00 €

per pratica catastale -2.000,00 €

ottenendo un valore di 253.970,00 €

al quale si propone di applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 20%, pari a -50.794,00 €

ottenendo un valore di 203.176,00 €

che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di 203.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Unico lotto di vendita – diritto di proprietà per la quota di 1/1

Prezzo proposto a base d'asta € 203.000,00 (euro duecentotremila/00)

ooo

NOTE PERVENUTE

In data 20/10/2025 invio a mezzo p.e.c. al creditore procedente e al creditore intervenuto copia della perizia e scheda di correlazione dei nominativi, a mezzo posta Raccomandata 1 P.d.C. copia cartacea della perizia al debitore esecutato, al fine di



far pervenire le eventuali note.

Inviavo telematicamente al Custode analoga copia e scheda di correlazione nominativi.

In data 24/10/2025 perveniva a mezzo p.e.c. nota di precisazione da parte del procuratore del creditore procedente, il cui testo riporto integralmente di seguito.

Note di parte creditrice procedente.

"Letta la perizia si ritiene di formulare la seguente precisazione.

A pag. 3 dell'elaborato di legge che "Nota: evidenzio che Esecutato "1" si è unito in matrimonio con Soggetto "2" in data [REDACTED], in regime di comunione dei beni."

Si evidenzia, in proposito, come nell'atto di mutuo in forza del quale si è radicata l'esecuzione il sig. [Esecutato "1"] abbia dato espressamente atto di essere in regime di comunione, ma di disporre di un bene personale.

All'atto partecipava anche la sig.ra [Soggetto "2"], moglie dell'esecutato.

Parimenti nella visura catastale consultata i beni oggetto di pignoramento risultano in piena proprietà dell'esecutato (a differenza di altri beni che risultano in comunione con la sig.ra [Soggetto "2"]).

L'articolo 179 del codice civile elenca i beni che, pur vigendo il regime di comunione legale, non sono soggetti a detto regime (in altri termini, il coniuge titolare di detti beni si comporta come un soggetto non coniugato): tra detti beni rientrano i beni personali."

Sentito il Custode Giudiziario sul punto, posso precisare che

l'atto di compravendita (Notaio "A" in Treviso, rep.n.23817 del 05/12/1974, trascritto il 02/01/1975 Reg.gen. 13 / Reg.part. 12) riguarda la compravendita dell'allora mn 4/b di mq 333 di proprietà del fratello dell'Esecutato "1", Soggetto "11";



l'atto di divisione (Notaio "A" in Treviso, rep.n.23816 del 05/12/1974, trascritto il 02/01/1975 Reg.gen. 12 / Reg.part. 11) riguarda l'assegnazione in porzioni del mn 235 tra il fratello dell'Esecutato "1", Soggetto "12", e l'Esecutato "1", con assegnazione dell'allora mn 235/b di mq 550 all'Esecutato "1", assieme al mn 235/a per complessivi mq 7.880.

Il mn 235 era pervenuto a Esecutato "1" e a Soggetto "12", comproprietari in quote proporzionali, in parte per compravendita (22/06/1963) e in parte per cessione di quota (12/01/1967).

I mm.n. 4/b e 235/b formeranno l'attuale area pertinenziale al fabbricato di mq 883, individuata con il mn 574 al catasto terreni.

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

ooo

FASCICOLO DEGLI ALLEGATI - indice

1. Agenzia del Territorio – Servizi catastali

1 01-estratto mappa-l417-CT fg16 mn574_evid

1 01-estratto mappa-visura storica fg16

1 02-plan-l417-CF sezB fg12 mn521 sub1 (F1)

1 03-plan-l417-CF sezB fg12 mn521 sub2 (C6)

1 04-plan-l417-CF sezB fg12 mn521 sub3 (A7)

1 05-Vis-l417-CF sezB fg12 mn521 sub1 (F1)

1 06-Vis-l417-CF sezB fg12 mn521 sub2 (C6)

1 07-Vis-l417-CF sezB fg12 mn521 sub3 (A7)

1 08-Vis-l417-CT fg16 mn574 (EU)

1 09-frazionamento 1974

1 10-inserimento immobile 1983_c



2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare

2 01-EISintForm mn 521

2 02-TIT- Part4208-Gen25565 del 02-07-2019 (lpoVol)

3. Agenzia delle Entrate – Anagrafe Tributaria

3 01-AGEDP-TV 0176293.01-08-2025-U (Esiti ric LocAffCom)_compr

4. Ufficio Edilizia e Urbanistica

4 01-LE 67 del 10-12-1970_r_c

4 02-CE 78_138 del 23-02-1980_r_c

5. Atti

5 01-atto divisione- Not 'A' rep.23816 del 05-12-1974_c

5 02-compravendita- Not 'A' rep.23817 del 05-12-1974_c

5 03-estratto atto matrimonio

6. Documentazione sopralluogo

6 01-Fascicolo Fotografico-c

6 02-schema rilievo (piano terra e primo)_c

6 03-schema rilievo (piano interrato)_c

7. Schede

7 01-scheda correlazione nominativi

7 02 scheda di sintesi

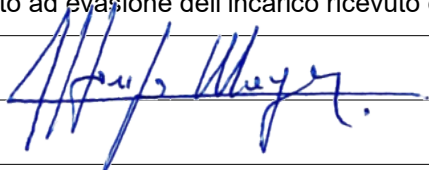
8. Note pervenute

8 01-note pervenute - parte creditore

ooo

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

Treviso, 04/11/2025



esperto stimatore

arch. Alfonso Mayer

