

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. **Leonardo Bianco**

Udienza **24/01/2024**

Nella causa di esecuzione n. **320/2022** R.G.E. promossa da:

[REDACTED]

con l'avv. Antonella Lillo

CONTRO

**n. 1 ESECUTATO**

**RELAZIONE**

dell'Esperto Stimatore.

**INDICE**

incarico	pag.	3
documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.	pag.	4
svolgimento delle indagini	pag.	4
criteri di valutazione	pag.	6
formazione dei lotti	pag.	7
<b>lotto n.1</b>		
1.1 ubicazione ed accessibilità	pag.	7
1.2 descrizione catastale	pag.	7
1.3 confini	pag.	9
1.4 servitù attive o passive	pag.	10
1.5 proprietà	pag.	10
1.6 provenienza	pag.	10

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



1.7 disponibilità pag. 10

1.8 gravami (iscrizioni e trascrizioni) pag. 10

1.9 classificazione urbanistica pag. 13

1.10 descrizione generale del lotto pag. 14

1.11 divisibilità pag. 16

1.12 regolarità edilizia e catastale pag. 16

1.13 classificazione energetica pag. 18

1.14 spese condominiali pag. 18

1.15 stima del più probabile

valore di mercato pag. 20

1.16 stima del valore di vendita forzata pag. 22

**lotto n.2**

2.1 ubicazione ed accessibilità pag. 23

2.2 descrizione catastale pag. 23

2.3 confini pag. 25

2.4 servitù attive o passive pag. 25

2.5 proprietà pag. 25

2.6 provenienza pag. 25

2.7 disponibilità pag. 25

2.8 gravami (iscrizioni e trascrizioni) pag. 26

2.9 classificazione urbanistica pag. 27

2.10 descrizione generale del lotto pag. 28

2.11 divisibilità pag. 31

2.12 regolarità edilizia e catastale pag. 31

2.13 classificazione energetica pag. 36

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
 Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



2.14 spese condominiali pag. 37

2.15 stima del più probabile

valore di mercato pag. 37

2.16 stima del valore di vendita forzata pag. 40

allegati pag. 40

documenti pag. 41

deposito pag. 44

**INCARICO**

L'illustrissimo sig. Giudice, dott. **Leonardo**

**Bianco** del Tribunale di Treviso, con provvedimento

in data 27/05/2023 nominava il sottoscritto ing.

Antonio Vascellari, libero professionista in Vitto-

rio Veneto, iscritto presso il Tribunale di Treviso

all'Albo dei Consulenti Tecnici col n. 45 e all'Al-

bo dei periti tecnici - categoria Ingegneria e re-

lative specialità - col n. 23, quale Esperto Stima-

tore nella causa in oggetto, disponendo che il sot-

toscritto "depositi con modalità telematica in can-

celleria entro 15 giorni dalla comunicazione del

presente provvedimento l'atto di accettazione della

nomina e la dichiarazione di giuramento in confor-

mità al modello "giuramento stimatore", allegato

sub. 2" come infatti avvenuto.

Alla nomina erano allegati i chiarimenti rela-

tivi all'art. 173 bis disp. att. cpc, versione mar-

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



zo 2018, in base ai quali veniva concesso termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita (quindi entro il 25/12/2023) per l'invio di copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato nonché termine di almeno 10 giorni prima dell'udienza citata (quindi entro il 14/01/2024) per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

**DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 2° COMMA C.P.C.**

Il sottoscritto controllava preliminarmente la documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., che era costituita dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del notaio Andrea Falcinelli di Treviso in data 3 ottobre 2022.

**SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI**

Previo accesso in Cancelleria per l'acquisizione dei documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, in comune di Vittorio Veneto e Godega di Sant'Urbano per i rilievi della pratica edilizia ed effettuate le indagini ipocatastali, dopo accurato studio della documentazione, previi accordi via e-





mail con Aste33, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali il giorno 26/09/2023 alle ore 10.30 presso gli immobili del 1° lotto per cui è causa, in comune di Vittorio Veneto, viale Giacomo Matteotti n. 106.

Presso gli immobili, oltre al sottoscritto assistito da un proprio collaboratore erano presenti i signori:

- [REDACTED] di Aste33;
- l'esecutato.

Alla loro presenza venne eseguito il rilievo degli immobili sottoposti ad esecuzione.

Successivamente, previi accordi con i presenti e comunicazione via e-mail a Aste33, le operazioni peritali proseguivano il giorno 18/10/2023 e 25/10/2023 alle ore 9.30 presso gli immobili del 2° lotto per cui è causa, in comune di Godega di Sant'Urbano, via dei pini n. 13, la prima volta con la presenza di tutti i presenti al primo sopralluogo e la successiva senza la presenza del rappresentante di Aste33.

In seguito l'esecutato mi ha fatto pervenire il decreto di trasferimento relativo al lotto 2 (doc. 26) nonché, a me e a Aste33, da me subito girati al creditore precedente, i documenti che ven-



gono prodotti sub doc. 44.

**CRITERI DI VALUTAZIONE**

Per ottenere la stima degli immobili bisogna calcolare la superficie commerciale, che è la superficie dell'unità immobiliare, al lordo dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con un'altra proprietà, valutata per intero per quanto riguarda i locali principali, moltiplicata per dei coefficienti (rapporti mercantili) per quanto riguarda gli spazi accessori. Ci sono varie riviste, manuali e pubblicazioni che indicano questi coefficienti, molto spesso non coincidenti, ma generalmente abbastanza vicini. Per quanto riguarda gli immobili della presente perizia, generalmente assumo i seguenti rapporti mercantili:

- cantine e solai inabitabili:	0,20
- cantine:	0,50
- camere a tetto o soffitte non agibili:	0,40
- camere a tetto o soffitte agibili:	0,80
- terrazze e balconi scoperti:	0,25
- balconi coperti o logge	0,40
- autorimesse e box	0,50
- posti auto coperti:	0,35
- posti auto scoperti:	0,25
- centrale termica:	0,50

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
 Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



superfici scoperte in proprietà esclusiva:

- per la superficie fino a quella dell'unità abitativa: 0,10
- per la superficie eccedente quella dell'unità abitativa: 0,03

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

Trattandosi di immobili siti in comuni diversi (Vittorio Veneto e Godega di Sant'Urbano), sono stati formati due lotti.

**LOTTO n. 1**

**1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ**

L'ubicazione (allegati 3-4) è nella parte a sud del centro di Vittorio Veneto, con ottima accessibilità da strada asfaltata.

**1.2 DESCRIZIONE CATASTALE**

Porzioni di fabbricato, adibito a civile abitazione a piano terzo con locale cantina al piano scantinato, nonché garage ed annessa cantina al piano scantinato, facenti parte di un fabbricato in condominio denominato "Condominio Venezia" sito in Comune di Vittorio Veneto, Viale Giacomo Matteotti n. 106, il tutto così censito:

COMUNE DI VITTORIO VENETO

Catasto dei Fabbricati

Sezione F - Foglio 2

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV) tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
 Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



- mappale 84 sub. 16 - Via Giacomo Matteotti -  
piano: S1-3 - Categ. A/3 - Classe 4 - Vani 6 -  
Superficie Catastale Totale: 106 m<sup>2</sup> - Totale  
escluse aree scoperte: 103 m<sup>2</sup> - RC. Euro 557,77,

- mappale 84 sub. 34 - Via Giacomo Matteotti -  
piano: S1 - Categ. C/6 - Classe 4 - mq. 28 - Su-  
perficie Catastale Totale: 28 m<sup>2</sup> - RC. Euro  
52,06,

### **Precisazioni**

Le suddette unità hanno diritto alla comproprietà delle quote di 37,44/1000 per l'appartamento con annessa cantina ripostiglio e di 4,32/1000 relative al garage con annessa cantina sulle parti ed impianti comuni del condominio, sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su quanto altro previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Si precisa, inoltre, che lo scoperto del condominio è altresì censito al Catasto dei Fabbricati - Sezione F - Foglio 2 con i mappali 803 e 815 graffiati - Via Giacomo Matteotti.

Il suddetto fabbricato con la pertinente area scoperta, di cui sono parte le suddette unità, è altresì identificato al Catasto Terreni dello stesso Comune - foglio 69 con il mappale 84 ente urbano di mq. 2.579.

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



Nell'atto di compravendita (doc. 2) non c'è alcun riferimento alla planimetria catastale, ma solamente al progetto edilizio. Nella descrizione è specificato "appartamento al piano 3° con locale ripostiglio al piano scantinato nonché garage ed annessa cantina al piano scantinato." Nella planimetria al sub. 16 (doc. 6) oltre all'appartamento al piano 3°, al piano scantinato è indicata come "cantina" quella che l'esecutato considera come sua, e come "ripostiglio" un altro locale che l'esecutato non ha mai utilizzato ma che era sorto il dubbio se fosse suo (come da descrizione nell'atto di compravendita) oppure parte comune. Nel progetto la cantina della planimetria catastale è indicata anch'essa come "cantina" mentre il ripostiglio è indicato come "IMM" (che farebbe pensare a "immondizie" quindi parte comune). Anche negli elaborati planimetrici (doc. 8-11) tale ripostiglio è indicato come "R.S.U. COMUNE" (rifiuti solidi urbani comune). Il dubbio è stato risolto quando mi è pervenuto il regolamento edilizio dove è specificato (doc. 23) che, tra le cose comuni, c'è "il locale immondizie".

### 1.3 CONFINI

Il suddetto fabbricato di cui fanno parte le

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



suddette unità, con la pertinente area scoperta, confina a partire da nord-est in senso orario, con Via C. Lotti, mappale 1458, mappale 162 (marciapiede della Via G. Matteotti) e mappale 83, salvo altri o più precisi.

#### **1.4 SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE**

Nessuna.

#### **1.5 PROPRIETÀ**

L'esecutato, per l'intero.

#### **1.6 PROVENIENZA**

Compravendita del 20.07.2006 (doc. 2) Rep.n. 102.946/27.247 a rogiti del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano, ivi registrato il 08.08.2006 al n.ro 3155 Serie 1T, trascritto a Treviso il 10.08.2006 ai n.ri 42094/24408.

#### **1.7 DISPONIBILITÀ**

Immobile non abitato e a disposizione dell'esecutato e sotto la custodia di Aste33.

#### **1.8 GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):**

I sopradescritti immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

- **Iscrizione ipotecaria** in data 07.06.2013 ai n.ri 18170/2386 per €. 340.000,00 di cui Capitale di €. €. 170.000,00, della durata di anni 19, derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di un mu-

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV) tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



tuo fondiario con atto del 22.05.2013 Rep.n.

120616/42161 a rogiti del Notaio Giuseppe Ferretto

di Conegliano, stipulato a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in

Orsago ed a carico dell'esecutato, gravante tutti i

suddetti beni in Comune di Vittorio Veneto.

- **Iscrizione ipotecaria** in data 07.05.2019 ai

n.16824/2637 per €. 400.000,00 di cui Capitale di

€. 387.636,50, derivante da ipoteca giudiziale con

decreto ingiuntivo del 26.04.2019 Rep.n. 1292/2019

emesso dal Tribunale di Treviso, a favore della

[REDACTED]

Con sede in Orsago ed a carico dell'esecutato, gra-

vante, tra gli altri, tutti i suddetti beni in Co-

mune di Vittorio Veneto.

- **Iscrizione ipotecaria** in data 07.05.2019 ai

n.16826/2639 per €. 150.000,00 di cui Capitale di

€. 137.096,46, derivante da ipoteca giudiziale con

decreto ingiuntivo del 26.04.2019 Rep.n. 1292/2019

emesso dal Tribunale di Treviso, a favore della

[REDACTED]

con sede in Orsago ed a carico dell'esecutato, gra-

vante, tra gli altri, tutti i suddetti beni in Co-

mune di Vittorio Veneto.

- **Trascrizione pregiudizievole** del 22.08.2022 ai

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



n.ri 34258/24020, a seguito di Verbale di Pignoramento immobiliare emesso in data 16.08.2022 al Rep.n. 4984/2022 dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso, a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Orsago ed a carico dell'esecutato, gravante, tra gli altri, tutti i suddetti beni in Comune di Vittorio Veneto.

Si fa inoltre presente, che per i suddetti immobili in Comune di Vittorio Veneto, nel certificato notarile del 3 ottobre 2022 redatto dal Notaio Andrea Falcinelli di Treviso, è stata fatta menzione di mancanza di continuità nelle trascrizioni, in quanto non c'era l'accettazione di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED], mancanza poi supplita dalla nota per accettazione tacita di eredità (doc. 24) trascritta in data 21 dicembre 2022 ai n. 50796/35323, relativa alla successione in morte di [REDACTED], deceduto in data 25.06.1989, eredità a favore di [REDACTED], con titolo di riferimento ravvisabile alla vendita del 08.04.1999 Rep.n. 67441 del Notaio Giovanni Carlo Brusadin, già Notaio in Vittorio Veneto.

- aggiornamento ipotecario aggiornato al 06 dicembre 2023.

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417





### 1.9 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale e relative Norme di Attuazione, l'immobile catastalmente censito in comune di Vittorio Veneto, foglio n. 69 mapp.le n. 84 è classificato come segue:

- Porzione in zona di tipo B2 "Zone edificate sature" nelle quali sono ammessi interventi di riassetto edilizio, urbanistico e funzionale. Ove si proceda a lavori di ristrutturazione sono consentiti, ai fini dell'adeguamento tecnologico e funzionale dell'edificio, i seguenti lavori: a) gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere impianti tecnici mancanti o per altre esigenze tecnico-funzionali, per un massimo di mc 150; b) negli edifici che non superino l'altezza di gronda di ml 10,00 è possibile la sopraelevazione delle murature perimetrali e del colmo del tetto per un'altezza massima di ml 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti.

- Porzione in zona di tipo F3 "Parcheggi esistenti", ai sensi dell'art. 70 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

- Porzione in zona di tipo F3 "Viabilità esistente", ai sensi dell'art. 70 delle N.T.A. del vigente P.R.G.



- Porzione in zona a "Verde di rispetto o tutelato" in cui sono vietate nuove edificazioni come meglio precisato dall'art. 100 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

- Porzione dell'area sopracitata ricade in ambito ad alto rischio archeologico ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004.

Le norme di attuazione e gli interventi ammessi sono dettagliatamente descritti nell'estratto delle norme di attuazione del vigente P.R.G. (doc. 4).

#### **1.10 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

Trattasi della porzione di un fabbricato in linea disposto su cinque piani fuori terra (terra, primo, secondo, terzo, quarto ed attico) più uno scantinato posto in via Giacomo Matteotti n° 106 del Comune di Vittorio Veneto.

L'appartamento al piano terzo, di circa 100 m<sup>2</sup> lordi e 90 m<sup>2</sup> netti è composto da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, corridoio, locale con lavandino, bagno e due camere doppie, oltre a due terrazze coperte, una in direzione nord-ovest di circa 4 m<sup>2</sup> lordi e 4 m<sup>2</sup> netti, l'altra in direzione sud-est di circa 12 m<sup>2</sup> lordi e 11 m<sup>2</sup> netti.

Il piano scantinato è costituito da una canti-



na di circa 7 m<sup>2</sup> lordi e 6 m<sup>2</sup> netti, e un garage di circa 24 m<sup>2</sup> lordi e 22 m<sup>2</sup> netti con annessa cantina di circa 11 m<sup>2</sup> lordi e 10 m<sup>2</sup> netti.

Le altezze sono di 2,75 m al piano terzo, 2,25 m nella cantina e 2,20 m nel garage con annessa cantina al piano scantinato.

La struttura portante dell'edificio è presumibilmente in cemento armato e gli orizzontamenti (solai di interpiano e tetto) in laterocemento o similari.

I pavimenti sono in piastrelle nelle terrazze e nei bagni, in gres porcellanato delle dimensioni di circa cm 45 × 45 cm nell'ingresso, cucina e soggiorno-pranzo, in listoni di legno di rovere di buona qualità delle dimensioni di circa 180 × 20 cm nelle camere al piano terzo, in battuto di cemento o similari al piano scantinato.

Le finestre di facciata (lati nord, est e sud), sono dotate di serramenti in legno con vetro-camera e persiane in plastica.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, citofonico, televisivo, idrico-sanitario, distribuzione del gas, riscaldamento centralizzato con termovalvole, predisposizione alla climatizzazione ed ascensore.



Lo stato di manutenzione può definirsi ottimo, se si considera anche, a quanto riferito dall'esecutato, un intervento di abbastanza recente realizzazione (circa anni 2007-2008) di manutenzione straordinaria, consistente nell'intervento sui serramenti di facciata (vetrocamera e ferramenta nuovi su telai in legno preesistenti), sostituzione delle porte interne (tamburate) e del portoncino d'ingresso (blindato), pavimenti, sanitari, ed impianti (idrico-sanitario ed elettrico): il tutto confermato dalle parti visibili.

### **1.11 DIVISIBILITÀ**

Considerata il classico taglio dell'alloggio (appartamento - garage - cantina) si potrebbe ipotizzare di vendere a parte la seconda cantina, quella catastalmente annessa all'appartamento (sub. 16), ma per fare ciò bisognerebbe fare un frazionamento e quindi si considera l'immobile non facilmente divisibile e dunque vendibile in un unico lotto.

### **1.12 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

#### **Accertamento di conformità urbanistico-edilizia**

L'edificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- licenza edilizia rilasciata dal Comune di Vitto-

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



rio Veneto in data 22 gennaio 1974 n. 16.312 (doc. 14);

- concessione edilizia in variante (prima variante) in data 16 aprile 1975. Prot. 2294 (doc. 15);

- concessione edilizia in variante in data 27 agosto 1975 prot. n. 16.312;

- concessione edilizia in variante (terza variante) in data 01 giugno 1976 prot. n. 1947 (doc. 16).

L'abitabilità è stata autorizzata a decorrere dal 3 dicembre 1976 (doc. 19).

Attualmente l'immobile appare conforme ai progetti edilizi, a parte qualche perplessità per quanto riguarda le parti condominiali, che comunque interessano il condominio e, dopo l'acquisto, risulta essere stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, sostanzialmente con il rifacimento di pavimenti, serramenti e soprattutto impianti, che però attualmente rientrano nella categoria di intervento di manutenzione ordinaria in regime edilizio di attività edilizia libera senza oneri di comunicazione (art. 6 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera a); allegato del D. Leg.vo 222/2016, sez. II - Edilizia, punto 1; Allegato 1 del D.M. Infra-

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



strutture e Trasporti 02/03/2018, punti 14-25):  
dunque non serve alcuna sanatoria.

### **Accertamento di conformità catastale**

Quanto riferito per l'accertamento di conformità urbanistico-edilizia vale anche per quello di conformità catastale, quindi è da ritenersi che gli immobili di proprietà dell'esecutato siano conformi alle planimetrie catastali.

### **1.13 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza bassi, indice di buona qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi migliori (anche se non la migliore) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

### **1.14 SPESE CONDOMINIALI**

Per avere l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, in data 10/10/2023 ho contattato via PEC il geom. [REDACTED], amministratore del complesso immobiliare, il quale mi ha gentilmente fatto pervenire i conteggi (doc. 25). In base a tali dati, in base al rendiconto dal 01/05/2022 al 30/04/2023 risulta che le spese condominiali non pagate sono di € 274,05 in qualità di proprietario e di € 879,81 in qualità di inquilino per un totale di 1153,86 € e in base al tabulato versamenti relativo al preventivo dal 01/05/2023 al 30/04/2024 risulta che le spese condominiali da pagare sono di € 354,60 in qualità di proprietario e di € 1115,46 (557,73 + 3 x 185,91) in qualità di inquilino, per un totale di € 1470,06. Invece non ho tenuto conto di importi non pagati ante 01/01/2023, perché debiti anteriori agli ultimi due anni, dato che l'immobile verrà venduto nell'anno 2024 o successivamente.

Per quanto riguarda le spese straordinarie deliberate, trattasi di sostituzione ripartitori di calore in appartamento (€ 500,00 per l'unità dell'esecutato) e parti comuni - centrale termica



(€ 3400,00 per tutti i condomini, al momento non è ancora stata fatta la ripartizione e l'intervento verrà eseguito allo spegnimento dell'impianto termico).

Dunque considerando che l'immobile verrà venduto dall'anno 2024 in poi, si può ipotizzare che il debito residuo risulti di 1153,86 € (anno 2023) + 1470,06 (anno 2024 - ma tale importo risulterà senz'altro minore se la vendita avverrà negli anni successivi, considerando l'installazione dei ripartitori di calore e il fatto che l'immobile risulta disabitato) + 500 € (ripartitori di calore) +  $3400,00 \times 1,10$  (IVA agevolata al 10%)  $\times 41,76 / 1000$  (quota condominiale considerando anche, ad abundantiam, il garage con annessa cantina e senza tener conto della eventuale detrazione fiscale) = 156,18 per un totale di 3280,10 € che forfettariamente possiamo considerare pari a 3.300 €

#### **1.15 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Se si esamina l'osservatorio delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Agenzia Entrate - (allegato 5), relativamente al comune di Vittorio Veneto, per abitazioni di tipo civile in zona centrale con stato conservativo ottimo indica un valore di mercato da 1400 a 1600





€/mq di superficie lorda.

Se si esamina la quotazione immobile di "immobiliare.it" (allegato 6) relativamente al comune di Vittorio Veneto, via Giacomo Matteotti n. 106, per una abitazione di tipologia "appartamento" della superficie di 100 m<sup>2</sup>, piano 3°, locali 3, bagni 1, stato immobile parzialmente ristrutturato, con riscaldamento condominiale, anno di costruzione 1976, classe energetica D, con ascensore, con terrazze o balconi di 16 m<sup>2</sup>, con giardino di 70 m<sup>2</sup>, con garage di 33 m<sup>2</sup>, con esposizione a nord, est e sud, indica un valore di riferimento da 107.000 a 119.000 € con un prezzo stimato di € 113.000.

Se si esamina la quotazione immobile di "immobiliare.it" (sempre allegato 6) dello stesso appartamento, con stato immobile ristrutturato anziché parzialmente ristrutturato, indica un valore di riferimento da 139.000 a 177.000 € con un prezzo stimato di € 158.000.

Per quanto riguarda la superficie commerciale da considerare, cioè la superficie ragguagliata nella quale sono compresi la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili sopraddeati, essa risulta così composta:  
appartamento al piano terzo:                   circa mq           100



terrazze al p. 3°: mq 16 x 0,20 =	circa mq	6
cantine al p. sc.: mq 18 x 0,50 =	circa mq	9
garage al p. sc.: mq 24 x 0,50 =	<u>circa mq</u>	<u>12</u>
Totale		circa mq 127

Per quanto sopra esposto, considerata l'epoca della costruzione e lo stato di manutenzione, tenuti in evidenza i vincoli di P.R.G., visti e tenuti presenti i prezzi medi di mercato, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza e di quant'altro può influire sul valore venale dei beni, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili sia il seguente:

mq. 127 x € 1.100,00/mq =	€	139.700,00
a dedurre spese condominiali:	€	<u>3.300,00</u>
valore complessivo:	€	136.400,00
<b>IN TONDO</b>	<b>€</b>	<b>136.000,00</b>

(diconsi euro centotrentaseimila/00).

#### 1.16 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Peraltro, considerando che il valore dell'immobile deve essere inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, il sottoscritto



ritiene di attribuire all'immobile un minor valore del 25% e quindi un valore di vendita forzata di

€ 139.700,00 x 75%: € 104.775,00

a dedurre spese condominiali: € 3.300,00

valore complessivo: € 101.475,00

**IN TONDO € 101.000,00**

(diconsi euro centounomila/00).

**LOTTO n. 2**

**2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ**

L'ubicazione (allegati 10-11) è fuori del centro abitato della frazione di Pianzano, l'ultima delle case in via dei Pini n. 13 del Comune di Godega di Sant'Urbano, strada di forma a "U" laterale di Viale Vittorio Veneto e l'accessibilità è ottima, da strada asfaltata. In linea d'aria si trova a circa 1,6 km ad ovest dal centro di Godega e a 1,1 km a nord-est dal centro di Pianzano.

**2.2 DESCRIZIONE CATASTALE**

Villa ad uso civile abitazione a piano seminterrato e terra, con pertinente garage a piano terra e relativo scoperto, il tutto sito in Comune di Godega di Sant'Urbano, Via dei Pini n. 13, così censito:

COMUNE DI GODEGA DI SANT'URBANO

Catasto dei Fabbricati

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



## Sezione A - Foglio 3

- Mappale 893 sub. 2 - Viale Vittorio Veneto -  
piano: Seminterrato Primo e Terra - Categ. A/7 -  
Classe 2 - Vani 10,5 - Superficie Catastale To-  
tale: 296 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 296  
m<sup>2</sup> - RC. Euro 1.220,13;

- mappale 893 sub. 3 - Viale Vittorio Veneto -  
piano: Terra- Categ. C/6 - Classe 7 - mq. 34 -  
Superficie Catastale 34 m<sup>2</sup> - RC. Euro 89,55;

- mappale 893 sub. 1 - Viale Vittorio Veneto -  
piano: Terra - bene comune non censibile, comune  
ai sub. 2 e 3 - area scoperta di mq. 1341.

**Precisazioni**

Il suddetto fabbricato con la pertinente area scoperta è altresì identificato al Catasto Terreni dello Stesso Comune - foglio 3 con il mappale 893 ente urbano di mq. 1665, derivante dall'unificazione dei mappali n. 658 (ex 54/E) di mq. 1155, n. 664 (ex 55/D) di mq. 345, n. 705 (ex 54/Z) di mq. 43, n. 707 (ex 54/A-B9 di mq. 22 e n. 712 (ex 55/F) di mq. 100, giusta tipo mappale n. 5738 approvato il 28.02.1995, e costituisce il lotto 15 della lottizzazione denominata "G.B.F.", approvata dal Comune di Godega di Sant'Urbano e Regione Veneto.

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



Il suddetto mappale è stato oggetto di Convenzione Urbanistica per Lottizzazione autenticata nelle firme in data 30.11.1976 al Rep.n. 20.643 ed in data 01.02.1977 al Rep.n. 21.070 dal Notaio Marino Broli di Conegliano, ivi registrata il 02.02.1977 al n. 1825 vol. 147 mod. 2 e trascritta a Treviso il 21.02.1977 ai n.ri 3549/3105.

### **2.3 CONFINI**

Il mappale 893 suddetto confina a partire da nord in senso orario: con i mappali 657, 157, 718, 403, viale Vittorio Veneto, mappali 709, 710 e via dei Pini, salvo altri o più precisi.

### **2.4 SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE**

Nessuna.

### **2.5 PROPRIETÀ**

L'esecutato, per l'intero.

### **2.6 PROVENIENZA**

Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Treviso del 17.07.2014, 59/2005 RG ES., 35 CRON, trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 05.08.2014 ai n.ri 21802 RG e 16122 RP (doc. 26).

### **2.7 DISPONIBILITÀ**

Immobile Occupato dall'esecutato, dove ha la residenza, e sotto la custodia di Aste33.

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



**2.8 GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):**

I sopradescritti immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

- **Iscrizione ipotecaria** in data 05.08.2014 ai n.ri 21803/3250 per €. 300.000,00 di cui Capitale di €. 150.000,00, della durata di anni 20, derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di un mutuo fondiario con atto del 08.05.2014 Rep.n. 204567/18495 a rogiti del Notaio Gianluca Forte di Treviso, stipulato a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Orsago ed a carico dell'esecutato, gravante tutti i suddetti beni in Comune di Godega di Sant'Urbano.

- **Iscrizione ipotecaria** in data 07.05.2019 ai n.16824/2637 per €. 400.000,00 di cui Capitale di €. 387.636,50, derivante da ipoteca giudiziale con decreto ingiuntivo del 26.04.2019 Rep.n. 1292/2019 emesso dal Tribunale di Treviso, a favore della [REDACTED] con sede in Orsago ed a carico dell'esecutato, gravante, tra gli altri, tutti i suddetti beni in Comune di Godega di Sant'Urbano.

- **Iscrizione ipotecaria** in data 07.05.2019 ai n.16825/2638 per €. 200.000,00 di cui Capitale di €. 183.378,37, derivante da ipoteca giudiziale con

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV) tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417





(art. 43);

- piccola porzione nord-est: territorio agricolo -  
Zone E (art. 51);

- piccola porzione sud: viabilità (art. 2);

- delimitazione di centro urbano (L.R. 50/212)  
(art. 30);

- zona con strumento urbanistico attuativo vigente  
(art. 21).

Le norme di attuazione e gli interventi ammessi sono dettagliatamente descritti nell'estratto delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (doc. 28).

## 2.10 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Trattasi di un fabbricato unifamiliare disposto su un piano fuori terra (piano terra), più uno interrato ed un soppalco sottotetto posto in località Pianzano, Via dei Pini n° 13 del Comune di Godega di Sant'Urbano.

Il piano terra, di circa 325 m<sup>2</sup> lordi e 270 m<sup>2</sup> netti, è composto da ingresso, ampio atrio circolare (in progetto e in planimetria denominato "cortile interno") che dà accesso ai vari locali, ampia cucina con zona pranzo, soggiorno, due camere doppie, la più piccola con annesso bagno e ripostiglio e la più grande (matrimoniale) con annesso bagno e





spogliatoio, W.C., lavanderia, garage e centrale termica, oltre al vano scala di accesso al piano interrato ed al sottotetto.

il piano interrato, di circa 245 m<sup>2</sup> lordi e 210 m<sup>2</sup> netti, è composto da un ampio locale destinato a palestra con piscina, due ripostigli, W,C, doccia e sauna, oltre al vano scala di accesso al piano terra.

Il soppalco sottotetto, di circa 86 m<sup>2</sup> lordi e 80 m<sup>2</sup> netti, è composto da un anello circolare denominato "vano tecnico/architettonico per giardino" oltre al vano scala di accesso al piano terra.

Le altezze sono di 2,70 m al piano terra (in alcune zone ribassate a 2,35 m. per la presenza di controsoffitti), 2,56 m al piano interrato (3,66 m dal fondo in corrispondenza della piscina) e variabili da 1,9 m. a 2,40 m al piano sottotetto.

La struttura portante dell'edificio è del tipo antisismico (in base alle norme all'epoca della costruzione) in cemento armato (travi e pilastri con fondazioni a platea) e gli orizzontamenti (solai di interpiano e tetto) in laterocemento.

I pavimenti, tutti apparentemente di pregio, sono in legno (a vista esotico del tipo Iroko o similari) nel soggiorno e nella zona notte (camere,



corridoi, ripostiglio e spogliatoio) in piastrelle negli altri locali.

Le finestre di facciata sono dotate di serramenti in legno con vetrocamera e scuri ad anta in legno, il portone d'ingresso in legno massiccio con lastre di vetro, l'accesso al piano terra sul lato sud-est è con portoncino blindato e quello al garage è con portone in legno blindato con due accessi e motorizzato. L'accesso al piano interrato dall'esterno è attraverso un'ampia gradinata di forma semicircolare che scende verso l'ingresso costituito da serramenti metallici e vetro.

L'abitazione è dotata di impianto telefonico, elettrico (interno ed esterno), citofonico, televisivo, idrico-sanitario, riscaldamento autonomo diversificato a seconda dei locali, parte a radiatori e parte con impianto a pavimento a zone, ognuno con la relativa caldaia, gas con bombolone ma con predisposizione all'allacciamento di distribuzione del gas all'esterno, condensagrassi, vasca Imhoff e vasca a tenuta per le acque nere (in base ai progetti: l'esecutato ha riferito che dovrebbe esserci un impianto di subirrigazione, il che potrebbe anche essere, ma dai documenti non ho trovato nulla), collegamento al collettore comunale per le acque



bianche.

Lo stato di manutenzione può definirsi ottimo, con serramenti, pavimenti e bagno apparentemente di recente oggetto di manutenzione straordinaria (doc. 43) per ripassatura della copertura, ripresaintonaci, manutenzione di serramenti, sostituzione dei sanitari, rifacimento di parti di pavimento e rivestimento, esclusa la copertura del tetto, che appare rovinata dalla grandine (l'esecutato ha riferito che è assicurato contro i danni della grandine e che sta trattando con l'assicurazione per il risarcimento) e precisando che il soffitto e la sauna al piano interrato appaiono ancora al grezzo, quindi da ultimare con l'intonaco, la pittura ed i sanitari.

### **2.11 DIVISIBILITÀ**

Considerata la consistente superficie complessiva dell'abitazione, si potrebbe anche pensare di operare una divisione, ma per far ciò bisognerebbe predisporre un progetto divisionale, eseguire i corrispondenti lavori edilizi ed infine eseguire un frazionamento, per cui si considera l'immobile non facilmente divisibile e quindi vendibile in un unico lotto.

### **2.12 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



**Accertamento di conformità urbanistico-edilizia**

L'edificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- concessione edilizia n. 5803 (doc. 37) rilasciata dal Comune di Godega di Sant'Urbano in data 07 novembre 1990, prot. 5048/90, ritirata in data 16 novembre 1990 per "lavori di costruzione edificio unifamiliare uso abitazione";

- concessione edilizia in sanatoria (doc. 38) n. S/950023 in data 18 dicembre 1998, prot. 5048/90 ritirata in data 19 dicembre 1998 per "opere realizzate in difformità da concessione edilizia";

- concessione edilizia (doc. 39) in variante alla concessione edilizia n. 005803/94 in data 22 dicembre 1998 ritirata in data 23 dicembre 1998 per "modifiche prospettiche";

- abitabilità a decorrere dal 03 febbraio 1999 (doc. 42);

- CILA per manutenzione straordinaria (doc. 43) prot. n. 5345 del 05/05/2015 prot. n. 5345 per "ripassatura della copertura, ripresa intonaci, manutenzione ai serramenti, ai sanitari, rifacimento di parte di pavimento e rivestimenti" nella relazione tecnica è specificato che, "i lavo-



ri consisteranno nella ripassatura completa del manto di copertura... alla ripresa di porzioni di intonaco deteriorato... saranno inoltre ritinteggiati i serramenti, saranno sostituiti i sanitari dei bagni, sostituiti alcuni rivestimenti degli stessi e piccole altre manutenzioni interne";

Attualmente l'immobile appare essere sostanzialmente conforme al progetto autorizzato (ultima variante) però si sono rilevate le seguenti difformità (vedere allegato 14 - rilievi planimetrici e difformità edilizie):

- all'interno la costruzione di tramezzi e muri divisorii in materiali leggeri come cartongesso e simili nonché l'apertura di vani in tramezzi (categoria di intervento: manutenzione straordinaria "leggera" soggetta a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) (art. 6-bis del d.p.r. 380/2001; allegato del decreto legislativo 222/2016, sezione II, - edilizia, punto 3);
- all'esterno leggere differenze nella forma e/o dimensione delle aperture (porte e finestre) e dei camini (categoria di intervento: ristrutturazione edilizia "leggera" sottoposta a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), dato



che l'immobile non si trova nelle zone omogenee A e non è vincolato ai sensi del decreto legislativo 42/2004) (art. 22 del d.p.r. 380/2001; allegato del decreto legislativo 222/2016, sezione II, - edilizia, . punto 7);

- all'esterno la chiusura di una parte del porticato sul lato sud-est dell'edificio che costituisce aumento di volume (categoria di intervento: ristrutturazione edilizia "pesante" sottoposta a permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire). Peraltro, sentiti anche i tecnici del Comune, in base alle norme operative del piano degli interventi (doc. 28), i portici coperti non fanno volume per la parte relativa al 10% della superficie dell'immobile, mentre la parte eccedente fa volume. Nel nostro caso la superficie coperta dell'edificio è di 325 m<sup>2</sup> ed i portici all'incirca 80 mq, quindi la superficie di  $80 - 325/2 = 47,5$  m<sup>2</sup> è già conteggiata come volume. Poiché la superficie che è stata chiusa è all'incirca di 7 m<sup>2</sup>, era già considerata come volume e quindi non c'è ampliamento di volume. Considerando poi, anche se si considerasse come aumento di volume, che il volume realizzato di  $7 \text{ m}^2 \times 2,70$  (altezza) = circa 19



m<sup>3</sup>, pari a 19/1378 (volume dell'edificio) x 100 = 1,38%, è ampiamente inferiore al 2% delle tolleranze costruttive (art. 34 bis del d.p.r. 380/2001), per tale aumento di volume non c'è nulla da sanare;

- infine è stata notata all'esterno una baracchetta in lamiera verniciata delle dimensioni di 2,50 x 2,50 m ed altezza del tetto variabile da 2,00 a 2,30 m che, non avendo fondazioni, non si considera costruzione e comunque se necessario si può portare via con una spesa irrisoria.

Dato che, per ottenere la sanatoria in Comune (SCIA in sanatoria - art. 37 del d.p.r. 380/2001 - con sanzione amministrativa non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio, quindi si presume di € 516) bisognerà fare la pratica in Comune, il sottoscritto ritiene che il costo della sanatoria possa essere ritenuto pari a € 4.000,00.

#### **Accertamento di conformità catastale**

Quanto riferito per l'accertamento di conformità urbanistico-edilizia vale anche per quello di conformità catastale. Peraltro, anche se la plani-



metria catastale non riproduce fedelmente la configurazione reale (attuale) dell'immobile, in base a quanto indicato agli articoli 17 e 20 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, e come chiarito nelle circolari n. 2/2010 e 3/2010 dell'Agenzia del Territorio, l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe a seguito dell'intervento edilizio eseguito. Di conseguenza, in questo caso, dato che è da ritenersi che il leggero ampliamento non influisca su questi parametri, la dichiarazione di variazione non si ritiene dovuta, fatta salva l'opportunità dei soggetti interessati di richiedere comunque l'allineamento attraverso gli usuali canali informativi.

### **2.13 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Godega di Sant'Urbano non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Peraltro esiste il deposito n. 24-5803/90 del 28/05/91 in base alla legge 373/1976 relativa al risparmio energetico in base al quale, relativamente all'isolamento termico, i

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417





solai sono del tipo di cm 20 + 4 con STIRODUR dello spessore di cm 5 e i muri perimetrali hanno un doppio strato di pannello isolante dello spessore di cm 4. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza basso, indice di abbastanza buona qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi migliori (anche se non la migliore) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

#### **2.14 SPESE CONDOMINIALI**

Trattandosi di un fabbricato unifamiliare, non ci sono spese condominiali.

#### **2.15 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Se si esamina l'osservatorio delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Agenzia Entrate - (allegato 12), relativamente al comune di Godega di Sant'Urbano, per abitazioni di tipo Villa o villini in zona suburbana, frazione di Pianzano con stato conservativo ottimo indica un valore di mercato da 1100 a 1200 €/mq di superficie lorda.

Se si esamina la quotazione immobile di "immo-



biliare.it" (allegato 13) relativamente al comune di Godega di Sant'Urbano, via dei Pini n. 13, per una abitazione di tipologia VILLA della superficie di 492 m<sup>2</sup>, piano terra, locali 6 (atrio, soggiorno, ampia cucina con zona pranzo e due camere doppie al piano terra più tutto il piano interrato, senza contare ripostigli vari, spogliatoio, ecc.), 4 bagni, stato immobile parzialmente ristrutturato, con riscaldamento autonomo, anno di costruzione 1999, classe energetica D, senza ascensore, senza terrazze o balconi, con giardino di 1261 m<sup>2</sup>, con garage di 36 m<sup>2</sup>, con esposizione a nord, est sud ed ovest, indica un valore di riferimento da 591.000 a 645.000 € con un prezzo stimato di € 618.000.

Se si esamina la quotazione immobile di "RealAdvisor" (allegato 14) con le stesse caratteristiche, ma con stato immobile anziché "parzialmente ristrutturato" "casa rinnovata con anno di ristrutturazione 2015", indica un valore di riferimento da 667.280 a 735.520.

Per quanto riguarda la superficie commerciale da considerare, cioè la superficie ragguagliata nella quale sono compresi la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili sopraddeati, essa risulta così composta:

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV) tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



abitazione al piano terra:	circa mq	282
garage al P.T.: mq 36 x 0,50 =	circa mq	18
C.T. al P.T.: mq 7 x 0,50 =	circa mq	3
lastrico est. cop.: mq 80 x 0,40 =	circa mq	32
piano sottotetto: mq 86 x 0,40 =	circa mq	34
piano interrato: mq 245 x 0,50 =	<u>circa mq</u>	<u>123</u>
Totale		circa mq 492
area scoperta 1341 - 80 = 1261 m <sup>2</sup> di cui		
492 x 0,10 =	circa mq	49
(1261 - 492) x 0,03	<u>circa mq</u>	<u>23</u>
Totale		circa mq 564

Per quanto sopra esposto, considerata l'epoca della costruzione e lo stato di manutenzione, tenuti in evidenza i vincoli di P.A.T. e P.I., visti e tenuti presenti i prezzi medi di mercato, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza e di quant'altro può influire sul valore venale dei beni, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili sia il seguente:

mq. 564 x € 1200,00/mq =	€	676.800,00
a dedurre spese sanatoria:	€	4.000,00
valore complessivo:	€	672.800,00
<b>IN TONDO</b>	<b>€</b>	<b>673.000,00</b>

(diconsi euro seicentotrentatremila/00).



**2.16 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Peraltro, considerando che il valore dell'immobile deve essere inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile un minor valore del 25% e quindi un valore di vendita forzata di

€ 676.800,00 x 75%:	€ 507.600,00
a dedurre spese sanatoria:	€ <u>4.000,00</u>
valore complessivo:	€ 503.600,00
<b>IN TONDO</b>	<b>€ 504.000,00</b>

(diconsi euro cinquecentoquattromila/00).

**ALLEGATI**

1. generalità esecutato;

LOTTO 1

2. documentazione fotografica - LOTTO1;

3. ubicazione dell'immobile (Google Maps) - LOTTO1;

4. vista aerea dell'immobile (Google earth) - LOTTO1;

5. quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio - LOTTO1;

6. quotazione immobile di "immobiliare.it" - LOTTO1;

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
 Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



T01;

7. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita -  
LOTTO1;

8. avviso d'asta - LOTTO1;

LOTTO 2

9. documentazione fotografica - LOTTO2;

10. ubicazione dell'immobile (Google Maps) - LOT-  
T02;

11. vista aerea dell'immobile (Google earth) - LOT-  
T02;

12. quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del  
Territorio - LOTTO2;

13. quotazione immobile di "immobiliare.it" - LOT-  
T02;

14. quotazione immobile di "RealAdvisor" - LOTTO2;

15. rilievi planimetrici e difformità edilizie -  
LOTTO2;

16. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita -  
LOTTO2;

17. avviso d'asta - LOTTO2.

**DOCUMENTI**

1. ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle  
formalità;

LOTTO 1

2. copia dell'atto di compravendita - LOTTO1;

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



3. certificato di destinazione urbanistica - LOT-T01;
4. estratto delle norme di attuazione del PRG - LOTT01;
5. mappa catastale - LOTT01;
6. planimetria catastale part. 84 sub. 16;
7. planimetria catastale part. 84 sub. 34;
8. elaborato planimetrico del 09/10/2003;
9. elaborato planimetrico del 03/02/2005;
10. elaborato planimetrico del 07/09/2005;
11. elaborato planimetrico del 27/11/2008;
12. visura storica per immobile part. 84 sub. 16;
13. visura storica per immobile part. 84 sub. 34;
14. licenza edilizia rilasciata dal Comune di Vittorio Veneto in data 22 gennaio 1974 n. 16312;
15. concessione edilizia in variante (prima variante) in data 16 aprile 1975, prot. 2294;
16. concessione edilizia in variante (terza variante) in data 01 giugno 1976, prot. 1947;
17. piante;
18. prospetti;
19. abitabilità a decorrere dal 03 dicembre 1976;
20. pianta appartamento;
21. pianta cantina dell'appartamento;
22. pianta garage con annessa cantina;

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



23. estratto del regolamento;

24. accettazione tacita di eredità;

25. spese condominiali;

LOTTO 2

26. copia del decreto di trasferimento - LOTTO2;

27. certificato di destinazione urbanistica - LOTTO2;

28. estratto delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi - LOTTO2;

29. mappa catastale - LOTTO2;

30. planimetria catastale part. 893 sub. 2;

31. planimetria catastale part. 893 sub. 3;

32. elaborato planimetrico del 29/03/1995;

33. elenco subalterni del 29/03/1995;

34. visura storica per immobile part. 893 sub. 1;

35. visura storica per immobile part. 893 sub. 2;

36. visura storica per immobile part. 893 sub. 3;

37. concessione edilizia n. 5803 rilasciata dal Comune di Godega di Sant'Urbano in data 07 novembre 1990, prot. 5048/90, ritirata in data 16 novembre 1990;

38. concessione edilizia in sanatoria n. S/950023 in data 18 dicembre 1998, prot. 5048/90 ritirata in data 19 dicembre 1998;

39. concessione edilizia in variante alla conces-

causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV) tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417



sione edilizia n. 005803/94 in data 22 dicembre 1998 ritirata in data 23 dicembre 1998;

40. tavole di progetto (A1-A2-A3-A4);

41. piante, prospetti e sezioni (ingrandimento);

42. abitabilità a decorrere dal 03 febbraio 1999;

43. CILA per manutenzione straordinaria prot. n. 5345 del 05/05/2015 prot. n. 5345;

**ESECUTATO**

44. Documenti inviati dall'esecutato.

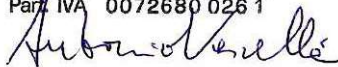
Vittorio Veneto, venerdì 15 dicembre 2023

**DEPOSITO**

La presente relazione, assieme agli allegati e documenti, viene inviata per posta elettronica ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore ed al custode nominato, e successivamente viene depositata in Cancelleria tramite PCT.

L'ESPERTO STIMATORE

**Dott. Ing. ANTONIO VASCELLARI**  
V. le della Vittoria, 102 - ☎ 0438/59475  
31029 - VITTORIO VENETO (TV)  
ALBO INGEGNERI DI TREVISO N. 417  
C.F. VSC NTN 41P16 M0890  
Part. IVA 0072680 026 1



causa n. 320/2022 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA contro n. 1 ESECUTATO  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45 - Albo degli ingegneri di Treviso n. 417

