

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

All'ill.mo Sig. Giudice  
Dott.ssa Francesca VORTALI

Tipo di procedimento: Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 90/2012

Promosso da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**RELAZIONE PERITALE  
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

- Relazione (pagine da 1 a 8)
- Scheda Sintetica (pagina 9)
- Elenco Allegati (pagina 10)

Il C.T.U.  
Ing. Fabio Gallo

Vittorio Veneto, 23/05/2016

---

**Ing. Fabio Gallo C.T.U.**

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) - [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)



## PREMESSA E OGGETTO DELLA PERIZIA

Lo scrivente, Dott. Ing. Fabio Gallo – c.f. GLLFBA60A12B678V – con studio a Vittorio Veneto (TV) in Viale Cavour, 173, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Treviso al N. A1129 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Treviso, veniva incaricato in data 12/02/2016 dal Giudice Dott.ssa Francesca Vortali di eseguire la redazione della **relazione di stima ex art. 173 bis disp. all. c.p.c. dell'abitazione** di proprietà della Sig.ra [REDACTED] – Catasto Fabbricati – Sez. A, Fg. 9 Mapp. 212 sub. 6, 7 e 8 piano Terra e Primo in Via Baver, n.3 e di relazionarlo sulla scorta del quesito formulato dal Giudice.

## OPERAZIONI PERITALI

Dopo il Giuramento di rito il 12/02/2016 le operazioni peritali iniziavano subito dopo con le indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Godega di Sant'Urbano (TV), l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso, l'Agenzia delle Entrate al fine di acquisire le informazioni relative all'immobile in oggetto. Seguirono alcuni contatti con il Dott. Luca Annibal dell'I.V.G. di Treviso, Custode nominato dal G.E. ed un contatto con l'Avv. Loris Moschetta di Farra di Soligo, legale dell'[REDACTED] che mi ha informato che aveva lasciato quell'incarico. Ho quindi sentito telefonicamente il Dott. [REDACTED]

[REDACTED] Direttore e Legale rappresentante dell'Istituto, che mi ha dato il nominativo dell'Avv. Antonio D'Alesio di Treviso con il quale ho avuto un colloquio telefonico.

Nel frattempo ho avuto notizia, confermatami prima telefonicamente dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Farra di Soligo e successivamente con un **Certificato di morte (Allegato 1)**, che la Sig.ra [REDACTED] è deceduta il giorno [REDACTED]

Le difficoltà del Custode per contattare eventuali eredi al fine di accedere ai locali per fare il sopralluogo in tempi utili (avvenuto il 15/04/2016), mi ha costretto a chiedere al Giudice istanza di proroga nella consegna della perizia con conseguente slittamento dell'udienza al 22/06/2016.

Infine, dopo aver consultato la BANCA DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'Agenzia delle Entrate e la tabella di riferimento del 2<sup>a</sup> semestre 2015 relativa al Comune di Godega di Sant'Urbano, si sono effettuate delle indagini presso alcune agenzie di compravendita della zona allo scopo di stabilire le richieste di mercato ed il prezzo medio praticato.

Effettuate le indagini e le ispezioni, il tecnico incaricato è ora in grado di esprimere quanto appresso riportato.

**Ing. Fabio Gallo C.T.U.**

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) – [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)



## RELAZIONE SUI QUESITI

### CAPO 1

#### Punto 1° e 2° del Quesito

Dopo il ritiro della documentazione in Cancelleria e constatata la completezza, è stata effettuata una visura all'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso su [REDACTED] (in alcuni documenti denominata anche con il nome di [REDACTED] relativa all'**Atto di Compravendita (Allegato 2)** in data 12/12/1967 numero di repertorio 33457 racc. n. 6671 redatto dal Notaio Aggio di Conegliano dove [REDACTED] e [REDACTED] (marito) acquistano da [REDACTED] in ragione di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e pro indiviso i seguenti immobili nel Comune di Godega di Sant'Urbano Sezione A, Fg. 9:

- per la quota di  $\frac{1}{2}$  il mapp. 1/d di 770 mq;
- la quota intera dell'appartamento a piano terra con annesso garage e legnaia facente parte del fabbricato costruito sul mappale precedente.

Dalle Visure Catastali effettuate, con riferimento all'estratto di mappa (**Allegato 3**), alle planimetrie (**Allegato 4 e 5**), alle Visure per Soggetto (**Allegato 6**) e alla Visura Storica per immobile (**Allegato 7**) risulta che attualmente il bene è registrato al Catasto Fabbricati del Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) - Abitazione in Via Bayer n. 3 – SEZ. A, Foglio 9:

- **Particella 212 sub 7** Categoria A/4 classe 3 Consistenza 5 vani superficie catastale 95 mq, Rendita 222,08 (Appartamento al PT e legnaia al P1);
- **Particella 212 sub 8** Categoria C/6 classe 4 Consistenza 20 mq vani superficie catastale 25 mq, Rendita 30,99 (Garage);
- **Particella 212 sub 6** (area comune esterna di 607 mq – Bene comune non censibile)

Dall'estratto di mappa si individuano i **confini**: la particella 212 confina a Nord con la particella 210, a Sud con la particella 706, ad Ovest con la particella 210 ad Est con la strada Via Bayer. L'immobile è recintato su tutto il perimetro con rete metallica.

E' stata effettuata una Ispezione Ipotecaria a partire dal dal 1999 e si sono trovati i seguenti documenti:

- Nota di Trascrizione (Registri 2130/1512 in data 20/01/1999 n. 155) ATTO PER CAUSA DI MORTE, SUCCESSIONE – data di morte 07/10/1991 (**Allegato 8**) relativo alla successione a favore della Sig.ra [REDACTED] e in parte alla Sig.ra [REDACTED] II documento, poco chiaro, riporta anche nell'unità negoziale n.2 l'altro immobile a piano

**Ing. Fabio Gallo C.T.U.**

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) - [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)



Primo del fabbricato di proprietà del sig. [REDACTED] Visura per soggetto (**Allegato 9**).

- Nota di Trascrizione (Registri 19190/12612 in data 01/06/1999 n. 238) ATTO TRA VIVI, CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO dove [REDACTED] cede il diritto della sua quota di proprietà (**Allegato 10**).

- Nota di Trascrizione (Registri 20288/4195 in data 09/06/2011 n. 100) (**Allegato 11**) di **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** per **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la somma di **40.270,18 Euro** al 08/11/2011. Tra gli immobili oggetto del decreto ingiuntivo compare anche un immobile sito nel Comune di Codognè – Catasto terreni Fg. 2 mapp. 107 successivamente oggetto di verbale di conciliazione traslativo a favore del Sig. [REDACTED]

- Nota di Trascrizione (Registri 27078/17402 in data 28/06/11 n. 615) (**Allegato 12**) di ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO a favore del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] (già presente agli atti la cancellazione del pignoramento di tale bene) (**Allegato 13**).

In definitiva i beni di proprietà intestati alla Sig.ra [REDACTED] e che possono essere oggetto del pignoramento sono:

Abitazione in Via Bayer n. 3 – SEZ. A, Foglio 9: **Particella 212 sub 7** (Appartamento al PT e legnaia al P1); **Particella 212 sub 8** (Garage); **Particella 212 sub 6** (per la quota di ½ area comune esterna di 607 mq – Bene comune non censibile).

Agli Atti è presente anche la **relazione notarile** relativa all'atto di provenienza ultraventennale redatta il 26/06/2012 dal Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV).

E' stato acquisito infine il Certificato di destinazione urbanistica (**Allegato 14**) che certifica che l'immobile in questione in questione ricade in Zona ZTO C1 – Zone residenziali di nuova formazione con edificazione.

Si allega un'estratto del PRG e una vista satellitare (**Allegato 15**) nel quale viene evidenziato la posizione e la Zona in cui ricade l'immobile.

## CAPO 2

### Punto 3°, 4° e 5° del Quesito

La ricognizione dei luoghi, per verificarne l'ubicazione e la consistenza, avvenne in data 15/04/2016 alle ore 10.30: oltre al sottoscritto assistito dal proprio collaboratore Geom. Lucio Marcon era presente il Custode Dott. Luca Annibal dell'I.V.G. di Treviso.

**Ing. Fabio Gallo C.T.U.**

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) - [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)



Dopo la ricognizione del piano terra, si è unita a noi anche una pattuglia della Polizia Municipale di Godega di Sant'Urbano, casualmente passata di lì: attratti dalla vista del cancello d'ingresso aperto, di solito era sempre chiuso in quanto l'immobile è disabitato da anni, sono entrati.

L'immobile è una porzione di fabbricato (**Allegato 23** - documentazione fotografica) costituita da un piano terra e un piano primo. L'edificio è costruito nel 1964 con struttura portante di muratura, cordoli in c.a. e solaio e copertura in laterocemento. Vi si accede da Via Bever lungo la strada principale a lato della pista ciclabile a 200 metri dalla Chiesa di Pianzano e a 700 metri dalla stazione dei treni, 1 km dal casello dell'autostrada A28.

I confini sono quelli già individuati nell'estratto di mappa.

L'accesso al civico 3 è sul lato ovest del fabbricato, a pochi metri dal cancello c'è la porta d'ingresso del piano terra. L'accesso al piano superiore (altra unità appartenente ad altra proprietà) avviene sul lato nord da scala ad uso esclusivo.

A piano terra troviamo un piccolo corridoio che termina con un bagno.

A sinistra una cucina, una camera\_2 che ha un accesso non documentato in planimetria catastale sul retro (VEDI FOTO) e che, passando tramite un disimpegno nel locale contrassegnato da "altra ditta", accede all'area esterna passando sotto la scala di accesso alla legnaia; a destra la sala da pranzo e una camera\_1. L'altezza dei soffitti è di 2,80 metri. Sul retro un garage a piano terra, a piano primo si accede ad un magazzino (legnaia - altezza al soffitto 2,80 m) da scala comune.

**L'appartamento a piano terra** è complessivamente di circa **89,50 mq lordi** di cui **67,5 mq netti**. L'altezza del soffitto è circa di 2,80 m.

**Il garage** ha superficie lorda di 26,30 mq di cui netti 21,00. L'altezza del soffitto è circa di 2,80 m. La **superficie commerciale**, considerando un coefficiente mercantile di 0,50 determina una superficie di **13,15 mq**.

**La legnaia-magazzino al piano primo** ha superficie lorda di 26,60 mq di cui netti 21,30. L'altezza del soffitto è circa di 2,80 m. La **superficie commerciale**, considerando un coefficiente di 0,35 (locale accessorio) determina una superficie commerciale di **9,31 mq**.

**La scala** in comune sul retro (in ragione di ½ ciascuno) e relativi disimpegni hanno complessivamente  $10,2/2=5,3$  mq lordi di cui, considerando un coefficiente mercantile di 0,35 (terrazzo coperto) determina una **superficie commerciale di 1,85 mq**.

In definitiva:

---

**Ing. Fabio Gallo C.T.U.**

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) - [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)



**l'area totale commerciale dell' immobile è di 114 mq.**

**l'area scoperta comune (in ragione di ½ ciascuno) è di 607 mq.**

Nell'appartamento c'è l'impianto elettrico, quello termico è autonomo con caldaia a GPL. E termosifoni a lamella, l'acqua calda è fornita da un boiler elettrico.

I locali a piano terra sono in buono stato di conservazione anche se l'immobile appare chiuso da molto tempo, i pavimenti sono in piastrelle, nelle camere ci sono parchetti di legno. Gli intonaci sono in qualche punto degradati dall'umidità.

Gli infissi hanno un sufficiente stato di conservazione, sono privi di vetrocamera e protetti da persiane; quelli delle camere sono provvisti di doppio serramento esterno di alluminio.

L'immobile è abitabile da subito anche se necessita di qualche intervento di manutenzione.

C'è piena corrispondenza e conformità tra quanto riportato nel pignoramento e la descrizione attuale del bene, ed i dati indicati consentono univocamente la sua identificazione: non è pertanto necessario procedere a variazioni e ad aggiornamenti catastali a meno del dettaglio del disimpegno che dalla camera del piano terra ha un accesso sul retro non documentato in planimetria catastale con evidente servitù.

### CAPO 3

#### Punto 6° e 7° 8° del Quesito

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (**Allegato 14 e 15**) - Zona ZTO C1, Zone Residenziali di Nuova Formazione con Edificazione che prevede nel Piano degli Interventi la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, nuova edificazione con indice di densità fondiaria 1,00 mc/mq e altezza degli edifici non superiore a 7,50 ml.

E' stata fatta una ricerca dei progetti presenti presso il Comune di Godega e colloqui con il responsabile dell' Urbanistica e dell'Edilizia Privata dove risulta depositato il progetto iniziale del fabbricato con approvazione del 30/06/1964 (**Allegato 16**), la licenza di abitabilità 15/12/1964 (**Allegato 17**) il progetto di ampliamento con costruzione del garage e legnaia 02/07/1965 (**Allegato 18**), la concessione in sanatoria del N. 778 del 31/10/1986 per la costruzione della centrale termica ora di proprietà dell'altra unità (**Allegato 19**) ed il rilascio del permesso di costruire del 01/04/2005 per installazione di un serbatoio interrato per gas gpl (**Allegato 20**). Esiste agli atti anche una domanda in sanatoria inoltrata il 29/04/1998 dal sig. [REDACTED] (proprietario dell'altra unità) per rifacimento del manto di

**Ing. Fabio Gallo C.T.U.**

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) - [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)



copertura e sanatoria per la costruzione di un terrazzino sul retro (lato Est) per la quale era stata richiesta documentazione integrativa, ma che non è ancora stata chiusa. A questo proposito, la Polizia Comunale presente al sopralluogo, mi ha informato verbalmente che il Sig. [REDACTED] è deceduto improvvisamente parecchi anni fa e non ha lasciato eredi: questo è il motivo per cui l'immobile è tutto chiuso.

Esiste infine un piccolo manufatto in muratura, adibito forse a pollaio a confine del lotto sul lato Est che non è riportata sulle planimetrie catastali ma è però presente nelle tavole del PRG comunale.

#### CAPO 4

##### Punto 9° e 10° del Quesito

Il bene in oggetto, considerando la modesta superficie complessiva, **non è facilmente divisibile** e quindi è vendibile in un unico lotto.

#### CAPO 5

##### Punto 11° e 12° 13° del Quesito

L'immobile è stato acquisito con atto di compravendita il 12/12/1967 (**Allegato 2**) e la Sig.ra [REDACTED] ha avuto la piena proprietà con l'atto del 07/05/1999 (**Allegato 10**) in data ben antecedente al pignoramento notificato il 26/01/2012.

L'immobile si trova libero; da un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Conegliano – non risultano contratti di locazione in essere. E' stata infatti presentata domanda di accesso agli atti il 30/03/2016 (**Allegato 21**) e dal successivo accesso e colloqui con i responsabili dell'Ufficio delle Entrate di Conegliano in data 05/04/2016, mi è stato confermato verbalmente **l'inesistenza di contratti di locazione** registrati.

Non ci sono vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non ci sono Vincoli demaniali o di natura condominiale.

#### CAPO 6

##### Punto 14° del Quesito

Al fine della valutazione del bene, costituito da un fabbricato ad uso abitazione di due piani con l'unità a piano terra in classe A4 e legnaia-magazzino a piano primo di superficie commerciale complessiva di 114 mq, Facendo riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'Agenzia delle Entrate e la tabella di riferimento

---

Ing. Fabio Gallo C.T.U.

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) – [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)



del 2<sup>a</sup> semestre 2015 relativa al Comune di Godega di Sant'Urbano frazione di Pianzano (**Allegato 22**) dalla quale si può evincere che, per abitazioni civili in **ottimo** stato conservativo, il prezzo varia dai 1100 ai 1200 Euro /mq.

Tale valore deve essere ridotto perché lo stato conservativo del fabbricato è buono ma l'immobile nel suo complesso necessita di essere riqualificato dal punto di vista energetico ed impiantistico per raggiungere gli standard richiesti ai nuovi edifici. Anche le finiture risentono degli anni, ma l'edificio può essere considerato una villetta con giardino esclusivo ed il piano regolatore permette qualsiasi intervento, anche di ristrutturazione pesante.

In particolare, organizzando i posti auto nell'area comune esterna, è possibile recuperare volume abitabile dai garages e dai vani accessori.

A favore possiamo osservare anche l'ottima posizione dell'immobile: vicino al centro della frazione di Pianzano, alle scuole, alla stazione dei treni, ad 1 km dall'ingresso dell'autostrada A28, collegato alla pista ciclabile ed alle zone di produzione. La strada antistante, una volta trafficata è stata molto alleggerita dal traffico per la costruzione di una nuova bretella di scorrimento che ha by-passato il centro di Pianzano.

Si sono inoltre attinte ulteriori altre informazioni presso alcune agenzie immobiliari della zona per stabilire il valore medio di mercato, anche in relazione alla forte sofferenza del mercato immobiliare in questo periodo e dei presumibili scenari futuri.

Da quanto sopra, il sottoscritto perito ritiene che il più probabile valore di mercato, considerato le potenzialità di sviluppo della metratura abitabile dell'immobile, si può valutare ad un **prezzo medio di 800 Euro/mq per il fabbricato e di 30 Euro/mq per l'area esterna scoperta per un valore complessivo di  $114 \times 800 + 607/2 \times 30 = 91.200 + 9.105 = 100.305$  Euro.**

Considerando che occorre ridurre tale importo del 20% in ragione delle caratteristiche della **vendita forzata** (difficoltà di visione dell'immobile, mancanza di garanzia per vizi, ecc) la **STIMA del valore dell'immobile** risulta pertanto complessivamente: **80.244,00 Euro (ottantamila duecento quarantaquattro.00).**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabio Gallo

Vittorio Veneto, 23/05/2016

---

**Ing. Fabio Gallo C.T.U.**

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) - [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)



## SCHEDA SINTETICA

**Dati Immobile:** registrato al Catasto Fabbricati del Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) Loc. Pianzano - Abitazione in Via Bayer n. 3 – SEZ. A, Foglio 9:

**Particella 212 sub 7** Categoria A/4 classe 3 Consistenza 5 vani superficie catastale 95 mq, Rendita 222,08 (Appartamento al PT e legnaia al P1);

**Particella 212 sub 8** Categoria C/6 classe 4 Consistenza 20 mq vani superficie catastale 25 mq, Rendita 30,99 (Garage);

**Particella 212 sub 6 (area comune esterna di 607 mq – Bene comune non censibile)**

**Confini:** la particella 212 confina a Nord con la particella 210, a Sud con la particella 706, ad Ovest con la particella 210 ad Est con la strada Via Bayer. L'immobile è recintato su tutto il perimetro con rete metallica.

**Superficie commerciale:** 114 mq

**Superficie calpestabile:** 109,80 mq

**Servitù:** Non ci sono altre servitù gravanti.

**Valore di Stima:** 80.244,00 Euro

**Locazioni registrate:** NON PRESENTI

**Abusi/irregolarità edilizie:** NON PRESENTI

**Variazioni catastali:** necessario aggiornare planimetria al piano terra per nuovo disimpegno su altra proprietà.

---

**Ing. Fabio Gallo C.T.U.**

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) – [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)



## Elenco ALLEGATI

- 1- Certificato di morte
- 2- Atto di Acquisto
- 3- Estratto di mappa
- 4- Planimetria PT e P1
- 5- Planimetria garage
- 6- Visura per soggetto – [REDACTED]
- 7- Visura storica per immobile
- 8 - Nota di Trascrizione – Atto per causa di morte
- 9- Visura per soggetto – [REDACTED]
- 10 - Nota di Trascrizione – Atto tra vivi - cessione di diritti a titolo oneroso
- 11 - Nota di Iscrizione – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo
- 12 - Nota di Trascrizione – Atto giudiziario – verbale di conciliazione traslativo
- 13- Visura storica per immobile – area scoperta
- 14 – Certificato di destinazione urbanistica
- 15 – Estratto PRG
- 16 – Approvazione progetto 1964
- 17 – Licenza di abitabilità
- 18 – Approvazione progetto di ampliamento
- 19 – Concessione in sanatoria per costruzione della centrale termica
- 20 – Permesso di costruire per nuovo serbatoio GPL
- 21 – Accesso Agenzia delle Entrate
- 22– Agenzia Entrate: Tabella Banca dati quotazioni immobiliari
- 23 – Documentazione Fotografica

---

**Ing. Fabio Gallo C.T.U.**

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) – [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)



**TRIBUNALE DI TREVISO**  
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

All'ill.mo Sig. Giudice  
Dott.ssa Francesca VORTALI

Tipo di procedimento: Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 90/2012

**RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA**  
**DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

- Relazione (pagine da 1 a 4)
- Elenco Allegati (pagina 5)

Il C.T.U.  
Ing. Fabio Gallo

Vittorio Veneto, 25/07/2016



## PREMESSA E OGGETTO DELLA INTEGRAZIONE

Con riferimento alla richiesta del Giudice dell'Esecuzione di INTEGRAZIONE alla RELAZIONE PERITALE pervenutami in data 27/06/2016 lo scrivente, Dott. Ing. Fabio Gallo – C.T.U. ha provveduto ad eseguire gli accertamenti richiesti relativi ai quesiti:

- 1) Verifica della pratica di sanatoria rimasta sospesa e quantificazione dei costi per portarla utilmente a compimento.
- 2) Verifica dell'accesso non previsto in planimetria (camera 2), con verifica dei presupposti per l'usocapione e quantificazione dei costi di ripristino a carico dell'aggiudicatario.

A tal proposito il sottoscritto ha preso contatti con gli Uffici di Stato Civile e di Edilizia Privata Comune di Godega di Sant'Urbano, ed ha effettuato ulteriori visure presso gli Uffici Provinciali del Territorio (servizi catastali).

Come già anticipato nella Relazione Peritale consegnata (**Allegato 9** - visura per soggetto), gli immobili interessati e che sono inseriti nello stesso fabbricato dell'esecutata, sono di proprietà del Sig. [REDACTED] (**Allegati 24-25-26** planimetrie).

Il Sig. [REDACTED] è deceduto il giorno [REDACTED] (**Allegato 27** - certificato di morte) e risulta tutt'ora proprietario dell'immobile: da un'ispezione ipotecaria effettuata (**Allegato 28**) risulta infatti una TRASCRIZIONE a FAVORE per l'acquisto dell'immobile, ma nessuna TRASCRIZIONE CONTRO per denunciata successione.

## RELAZIONE SUI QUESITI

### Punto 1°

In data 29 Aprile 1998 (**Allegato 29**) l'Arch. Sandro Calcinoni di Conegliano presentava al Comune di Godega di S.U. una domanda per ottenere:

- a) il rinnovo della Concessione Edilizia per la ristrutturazione del manto di copertura per tutto il fabbricato - prot. 11776 del 10/04/1995;
- b) la "Concessione in sanatoria L.R. 61/85 per la costruzione di un Terrazzino in assenza di concessione edilizia".

Il lavori relativi al punto a) non sono mai iniziati, mentre per quanto riguarda la sanatoria dell'abuso di cui al punto b) il Comune di Godega di S.U., a seguito di sopralluogo in data 18/05/1998, emette un parere FAVOREVOLE e richiede ulteriore documentazione oltre che una sanzione amministrativa (**Allegato 30**).

---

Ing. Fabio Gallo C.T.U.

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) – [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)



In data 15/04/1999 il Comune di Godega di S.U. determina e quantifica la sanzione amministrativa in Lire 1.000.000 (**Allegato 31**).

Al fine di chiudere la pratica di "Concessione in sanatoria" si osserva che i lavori eseguiti non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione, sia allo stato attuale; come confermatomi dal funzionario dell'Edilizia Privata del Comune di Godega di S.U. si può pertanto procedere ad una nuova richiesta visto che un parere favorevole, anche se scaduto, è già stato rilasciato.

Si fa notare che, in generale, le concessioni edilizie vengono rilasciate "fatte salve i diritti di terzi"; nella fattispecie all'esecutata dovrebbe essere richiesto il consenso per l'esecuzione del terrazzino in quanto esso aumenta la vista del vicino di casa su area comune.

Il costo della nuova pratica comprensivo della documentazione integrativa richiesta, della sanzione amministrativa e dell'aggiornamento catastale può essere quantificato in **circa 2.500 euro al netto di IVA (Allegato 32 - foto terrazzino)**.

#### **Punto 2°**

E' stato fatto un accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Godega di Sant'Urbano dove c'è un esposto al Sindaco protocollato in data 29/06/1995 da parte del Sig. [REDACTED] (**Allegato 33**) nel quale accusa l'esecutata di aver apportato delle modifiche, in abuso edilizio ed in violazione di proprietà, aprendo porte e costruendo muri divisorii, e allega le tavole comparative del progetto approvato del 02/07/1965 (**Allegato 34**) ed il rilievo da lui eseguito nel 1995 (**Allegato 35**).

Va notato che in sede di sopralluogo ho potuto verificare la presenza del passaggio tramite apertura di una porta che dalla "camera 2" dell'esecutata si accede alla zona retrostante l'abitazione tramite l'ulteriore trasformazione di una finestra in porta. Questo passaggio non ha comunque accesso al garage di proprietà del Sig. [REDACTED]

Per inciso, lo scrivente non ha difficoltà ad affermare che, l'apertura di dette porte, poco incide sulla staticità globale dell'edificio, anche se in zona sismica, in quanto sono interventi minimali rispetto alle masse in gioco. Inoltre, durante la ricognizione, non si sono visti segni di incrinature o cedimenti nelle strutture portanti.

Vanno comunque osservate delle difformità nel progetto del 1965 e le planimetrie catastali del 1990 (**Allegato 4**) dove non è presente la suddivisione in legnaia e ripostiglio a piano primo nella proprietà dell'esecutata e, sempre a piano primo ma in proprietà [REDACTED] nel

---

**Ing. Fabio Gallo C.T.U.**

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) - [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)



progetto del 1965 si parla di legnaia e ripostiglio (senza finestra) e nella planimetria catastale del 1991 (**Allegato 25**) c'è una cucina (con finestra) ed un cucinino con la posizione del tramezzo di divisione posto ad una distanza diversa.

In data 26/07/1995 (**Allegato 36**), la Polizia Municipale effettua un sopralluogo per accertare i fatti e da un'analisi visiva sulla vetustà dei manufatti e da indagini presso i venditori dell'appartamento, conclude che la modifica delle porte di accesso al retro era antecedente al 30/10/1979, data di decesso della Sig.ra [REDACTED] i cui eredi hanno venduto l'appartamento al Sig. [REDACTED] nel 1995 (**Allegato 37**).

Dopo questo verbale, la denuncia non ha avuto alcun seguito e gli Uffici Comunali non hanno proceduto ulteriormente.

Per ripristinare la situazione precedente (chiusura delle aperture, demolizione dei divisori, ripristino finestra, spese tecniche) può essere quantificato un costo di **circa 2.000 Euro** al netto di IVA.

### CONCLUSIONI

Al di là delle problematiche e dei costi di cui al PUNTO 1 ed al PUNTO 2, il sottoscritto ritiene che, essendo deceduti da tempo sia l'esecutata che il Sig. [REDACTED] e quindi siano venuti meno i loro punti di vista e rapporti personali rispetto ad una situazione già in essere, gli eredi e/o l'aggiudicatario degli immobili in questione, fermo restando le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, dovranno procedere di comune accordo per sanare la situazione esistente in un'ottica della massima collaborazione e valorizzazione del bene per renderlo appetibile sul mercato immobiliare attualmente in forte sofferenza: visto che non ci sono particolari vincoli nel piano regolatore, un'ipotesi potrebbe essere quella di permuta di vani e dividere le proprietà a piano terra per l'esecutata (comprensiva della C.T. e di garages) e quelle a piano primo per gli eredi del Sig. [REDACTED] (comprensivo della legnaia), permettendo, in caso di ristrutturazione dell'intero immobile, di realizzare anche due appartamenti per ogni piano (uno piccolo ed uno un po' più grande) in linea con gli standard attuali di richiesta del mercato.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Vittorio Veneto, 25/07/2016

Ing. Fabio Gallo

---

**Ing. Fabio Gallo C.T.U.**

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) - [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)



Elenco ALLEGATI

- 24 - Planimetria PT - [REDACTED]
- 25 - Planimetria P1 - [REDACTED]
- 26 - Planimetria PT Garage - [REDACTED]
- 27 - Certificato di morte [REDACTED]
- 28 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED]
- 29 - Richiesta di concessione [REDACTED]
- 30 - Parere Concessione Edilizia
- 31 - Sanzione Amministrativa
- 32 - Foto Terrazzino
- 33 - Esposto al Sindaco
- 34 - Progetto Approvato
- 35 - Intervento contestato
- 36 - Verbale di sopralluogo Polizia Municipale
- 37 - Nota di trascrizione acquisto [REDACTED]

---

**Ing. Fabio Gallo C.T.U.**

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) - [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)



Allegato 4

MODULARIO  
F. r.g. rend. 487

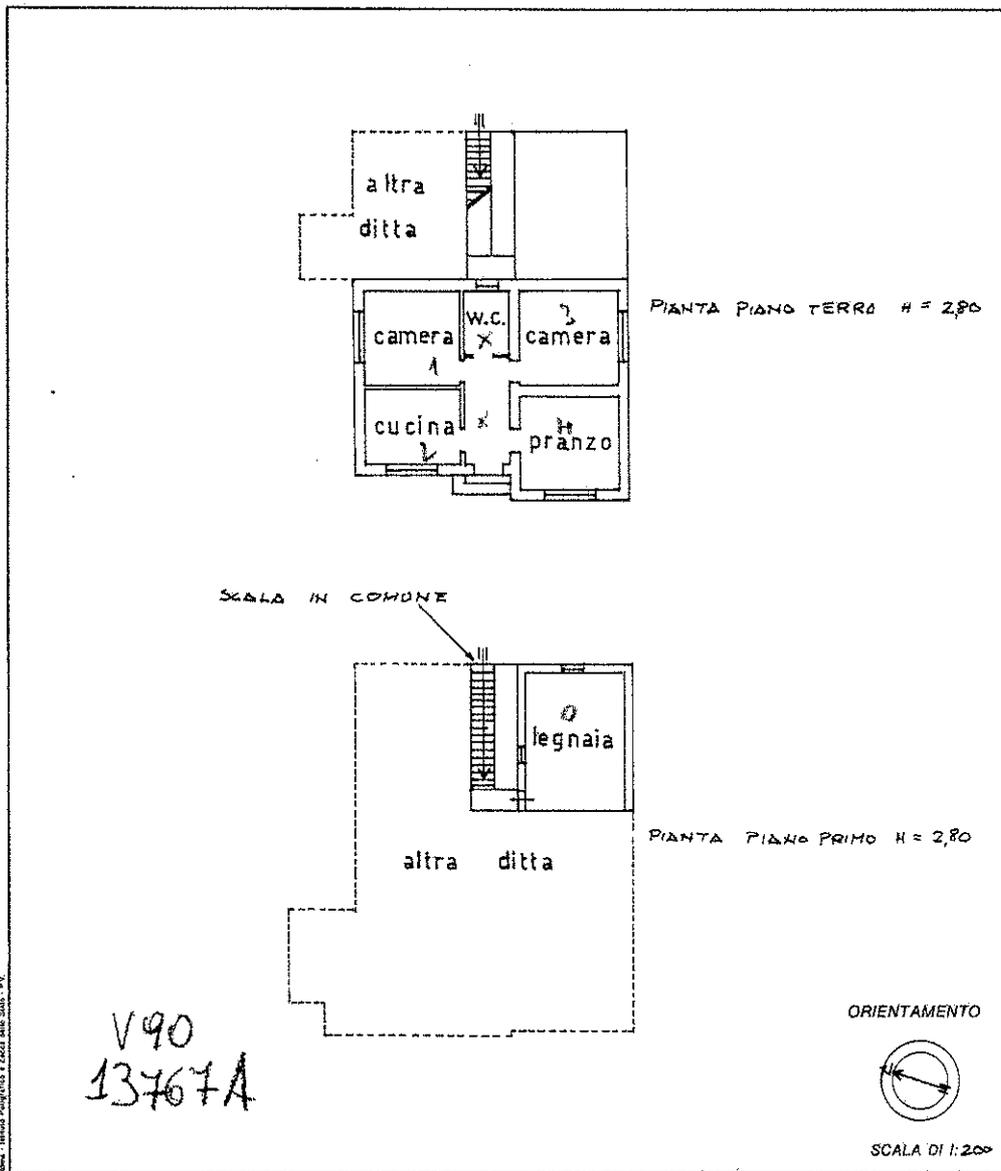


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**350**

Planimetria di u.i.u. in Comune di GODEGA S.D. via BAVER civ. 3



Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali  
 F. 97  
 n. 212 sub. 3  
2

Compilata dal GEOMETRA  
 (Titolo, cognome e nome)  
CASAGRANDE CLAUDIO  
 Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
 della provincia di TREVISO n. 2256  
 data 21/08/90 Firma Casagrande Claudio

RISERVATO ALL'UFFICIO

23 AGO, 1990

13767

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2016 - Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (E071) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 9 - Particella: 212 - Subalterno: 7 >  
BAVER n. 3 piano: T-1;

10 metri

Allegato 5

MODULARIO  
F. 119 rend. 407



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 662)

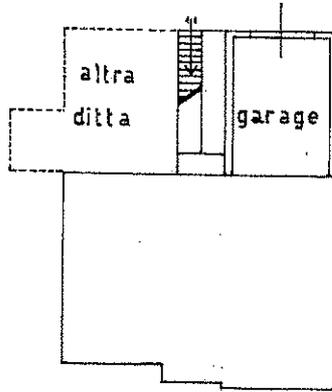
MOD. BN (CEU)

LIRE  
350

Planimetria di u.i.u. in Comune di GODEGA S.U. via BAVER civ. 3

DITTA : XXXXXXXXXX

PIANTA PIANO TERRA H = ml. 2,80



COMUNE DI GODEGA S.U.  
SEZ. A Fg. 9 m.n. 212

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.	<input type="checkbox"/>
Denuncia di variazione	<input checked="" type="checkbox"/>
Identificativi catastali	
F. n. 9	
n. 212 sub. 8	

Compilata dal	<u>GEOMETRA</u>
(Titolo, cognome e nome)	<u>CASAGRANDE CLAUDIO</u>
Iscritto all'albo de i	<u>GEOMETRI</u>
della provincia di	<u>TREVISO</u> n. <u>2256</u>
date	<u>21/08/90</u> Firm. <u>Casagrande Claudio</u>

RISERVATO ALL'UFFICIO

23 AGO. 1990

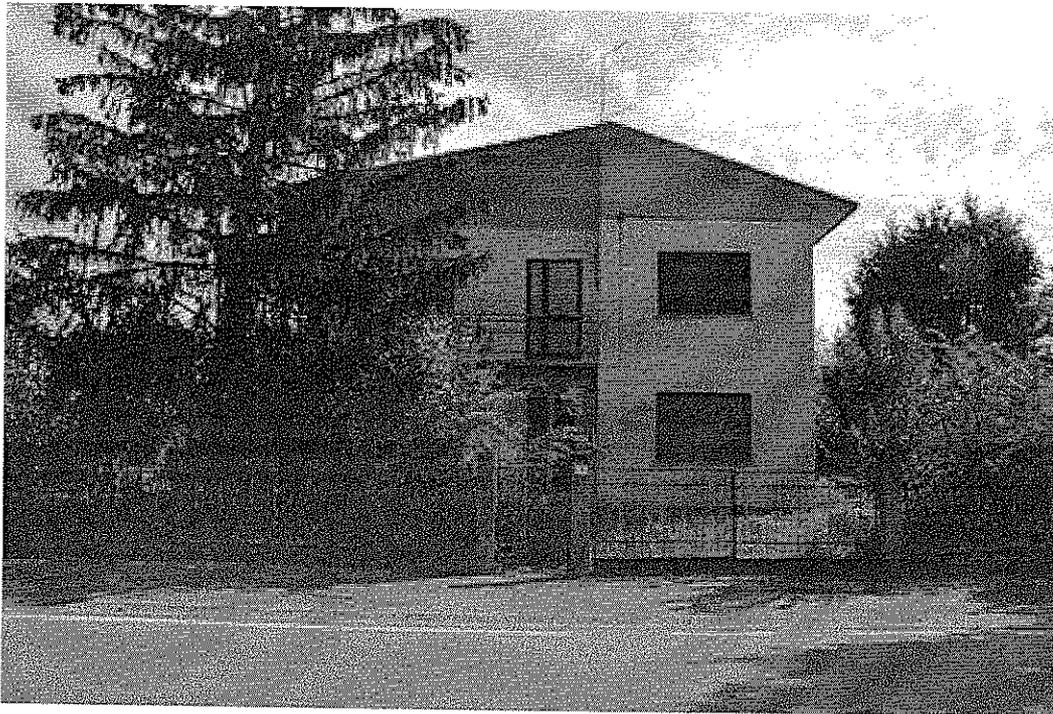
13768

Bayer - Impresa Progettuale e Fidejussoria - P.V.

10 metri

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



ACCESSO – VIA BAVER, 3 – Pianzano (TV)

LATO OVEST

---

**Ing. Fabio Gallo C.T.U.**

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923  
e-mail: [fabio.gallo@venetaingegneria.it](mailto:fabio.gallo@venetaingegneria.it) – [fabio.gallo2@ingpec.eu](mailto:fabio.gallo2@ingpec.eu)