

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. **Antonello FABBRO**

Udienza 19/04/2017

Nella causa di esecuzione n. 542/2015 R.G.E. promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

n. 2 esecutati

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
----------------------	------	---

lotti 1-2

1-2.1 ubicazione ed accessibilità	pag.	9
-----------------------------------	------	---

1-2.2 descrizione catastale	pag.	9
-----------------------------	------	---

1-2.3 confini	pag.	11
---------------	------	----

1-2.4 servitù attive o passive	pag.	11
--------------------------------	------	----

1-2.5 proprietà	pag.	11
-----------------	------	----

1-2.6 provenienza	pag.	11
-------------------	------	----

causa n. 542/2015 R.G.E. [REDACTED] contro n. 2 esecutati
 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
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

1-2.7 disponibilità	pag. 12
1-2.8 gravami (iscrizioni e trascrizioni)	pag. 12
1-2.9 classificazione urbanistica	pag. 14
1-2.10 descrizione generale del lotto	pag. 16
1-2.11 divisibilità	pag. 19
1-2.12 regolarità edilizia e catastale	pag. 19
1-2.13 classificazione energetica	pag. 30
1-2.14 stima del più probabile valore di mercato	pag. 30
1-2.15 stima del valore di vendita forzata	pag. 33
lotto n.3	
3.1 ubicazione ed accessibilità	pag. 35
3.2 descrizione catastale	pag. 35
3.3 confini	pag. 36
3.4 servitù attive o passive	pag. 36
3.5 proprietà	pag. 36
3.6 provenienza	pag. 36
3.7 disponibilità	pag. 37
3.8 gravami (iscrizioni e trascrizioni)	pag. 37
3.9 classificazione urbanistica	pag. 39
3.10 descrizione generale del lotto	pag. 40
3.11 divisibilità	pag. 42
3.12 regolarità edilizia e catastale	pag. 43
3.13 classificazione energetica	pag. 43
3.14 stima del più probabile	

valore di mercato pag. 44

3.15 stima del valore di vendita forzata pag. 46

allegati pag. 46

documenti pag. 47

deposito pag. 48

INCARICO

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

FABRO del Tribunale di Treviso, con provvedimento

in data 12/09/2016 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, disponendone la compa-

rizzazione innanzi al Cancelliere per il conferimento

dell'incarico e la prestazione del giuramento il

giorno 10/11/2016.

Al sottoscritto venivano consegnate le istru-

zioni impartite dall'ill.mo sig. G.E. per la reda-

zione della perizia di stima e concesso termine di

almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.

569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendi-

ta (quindi entro il 20/03/2017) per l'invio di co-

pia del proprio elaborato ai creditori procedenti o

intervvenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato nonché termine di almeno 15 giorni prima dell'udienza citata (quindi entro il 04/04/2017) 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 Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 21/10/2015.

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 per i rilievi della pratica edilizia ed effettuate le indagini ipocatastali, dopo accurato studio della documentazione, previi accordi via e-mail con il il dott. Luca Annibal dell'I.V.G., il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali il giorno 01/02/2017 presso gli immobili per cui è causa, in comune di Vittorio Veneto, via Martel n. 22.

Presso gli immobili, oltre al sottoscritto as-

sistito dal proprio collaboratore dott. ing. Francesco Valpreda, erano presenti i signori:

- dott. Luca Annibal dell'I.V.G.;
- l'esecutato n. 1.

Alla loro presenza venne eseguito il rilievo di parte (per la precisione il piano seminterrato, il piano rialzato e l'area scoperta) degli immobili a tale indirizzo sottoposti ad esecuzione. Infatti l'esecutato riferiva che ci doveva essere un errore, in quanto l'altra parte (il piano primo) secondo la sua opinione era di proprietà esclusiva del fratello.

Successivamente le operazioni peritali, sempre previi accordi via e-mail con il il dott. Luca Annibal dell'I.V.G., continuavano il giorno 01/02/2017 presso gli immobili per cui è causa, in comune di Vittorio Veneto, via Stradivari n. 6/2.

Presso gli immobili, oltre al sottoscritto assistito dal proprio collaboratore dott. ing. Francesco Valpreda, erano presenti i signori:

- dott. Luca Annibal dell'I.V.G.;
- l'esecutato n. 2.

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

Successivamente le operazioni peritali, sempre
previi accordi via e-mail con il il dott. Luca An-
nibal dell'I.V.G., continuavano il giorno
27/02/2017 presso gli immobili per cui è causa, in
comune di Vittorio Veneto, via Martel n. 22 (quello
del primo giorno delle operazioni peritali).

Presso gli immobili, oltre al sottoscritto as-
sistito dal proprio collaboratore dott. ing. Fran-
cesco Valpreda, erano presenti i signori:

- dott. Luca Annibal dell'I.V.G.;
- il fratello dell'esecutato n. 1.

Alla loro presenza venne eseguito il rilievo
della parte non ispezionata il primo giorno (per la
precisione il piano primo).

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per ottenere la stima degli immobili bisogna
calcolare la superficie commerciale, che è la su-
perficie dell'unità immobiliare, al lordo dei muri
interni e perimetrali e della metà dei muri confi-
nanti con un'altra proprietà, valutata per intero
per quanto riguarda i locali principali, multipli-
cata per dei coefficienti (rapporti mercantili) per
quanto riguarda gli spazi accessori. Ci sono varie
riviste, manuali e pubblicazioni che indicano que-
sti coefficienti, molto spesso non coincidenti, ma

generalmente abbastanza vicini. Per quanto riguarda gli immobili, generalmente assumo i seguenti rapporti mercantili:

- cantine e solai inabitabili:	0,20
- soffitte e/o sottotetti non praticabili:	0,00
- 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

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

Si tratta di due fabbricati appartenenti a proprietari diversi, il primo sito in via Martel n. 22, il secondo in via Stradivari 6/A.

Il primo fabbricato è costituito, oltre all'area urbana, da due abitazioni identiche, la prima sita al piano rialzato, abitato dall'esecutato n.

1, la seconda al piano primo, abitata dal fratello dell'esecutato n. 1, oltre ad un piano seminterrato catastalmente diviso in due parti pressoché uguali, delle quali una attribuita ad una abitazione ed una all'altra. Di tutto ciascuno dei fratelli è proprietario della quota di $\frac{2}{6}$ di piena proprietà e di $\frac{1}{6}$ di nuda proprietà, essendo la madre usufruttuaria di $\frac{1}{3}$. Entrambi i fratelli erano convinti di essere proprietari (salvo l'usufrutto della madre) della parte da loro abitata, mentre in realtà sono entrambi comproprietari del tutto. Per tale motivo ritengo opportuno scindere in due lotti (lotti n. 1 e n. 2) questo fabbricato, essendo il fabbricato fisicamente già diviso in due e ciò anche catastalmente, ad eccezione dell'area urbana che costituisce l'area scoperta del fabbricato. Questa scelta, secondo la mia opinione, potrebbe favorire la vendita, essendo anche possibile un conguaglio tra i due fratelli e mettere in vendita solo quello abitato dall'esecutato. Naturalmente, poiché i due lotti sono praticamente equivalenti, nulla vieta di mettere all'asta il fabbricato in un unico lotto. Il piano interrato, catastalmente diviso in due particelle, in pratica è utilizzato da entrambi i fratelli e in tale piano c'è anche la

centrale termica dell'impianto di riscaldamento centralizzato: per questo motivo ad ogni lotto attribuisco la quota indivisa di questo piano.

Il secondo fabbricato è anch'esso suddiviso in due abitazioni, peraltro separate con taglio verticale in pratica costituenti una bifamiliare, della quale l'esecutato n. 2 è proprietario di una delle due, e questa costituisce un altro lotto (lotto n. 3)

LOTTE n. 1-2

1-2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

L'immobile è sito in Vittorio Veneto, via Martel n. 22, in zona semicentrale con ottima accessibilità da strada asfaltata.

1-2.2 DESCRIZIONE CATASTALE

Porzione di fabbricato di civile abitazione, sito in Vittorio Veneto, Via Martel, insistente sul mappale 429 ente urbano di mq. 530 al Foglio 69 del Catasto Terreni, costituito da due abitazioni ai piani primo e secondo, da due garages a piano terra e pertinente scoperto, il tutto così censito:

COMUNE DI VITTORIO VENETO

Catasto dei Fabbricati

Sezione F - Foglio 2

lotto n. 1

causa n. 542/2015 R.G.E. [REDACTED] contro n. 2 eseguiti
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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

per l'intero

- mappale 429 sub. 3 - Via Martel - Piano T-1 -
Categoria A/2 - Classe 1 - Vani 7 - Rendita Catastale Euro 391,53,

per la quota di 1/2

- quota indivisa di 1/2 di mappale 429 sub. 1 -
Via Martel - Piano T - Categoria C/6 - Classe 10
- mq. 20 - Rendita Catastale Euro 97,09,
- quota indivisa di 1/2 di mappale 429 sub. 2 -
Via Martel - Piano T - Categoria C/6 - Classe 10
- mq. 25 - Rendita Catastale Euro 121,37,
- quota indivisa di 1/2 di mappale 429 sub. 5 -
Via Martel - Piano T - Area urbana di mq. 379

lotto n. 2

per l'intero

- mappale 429 sub. 4 - Via Martel - Piano T-2 -
Categoria A/2 - Classe 1 - Vani 7 - Rendita Catastale Euro 391,53,

per la quota di 1/2

- quota indivisa di 1/2 di mappale 429 sub. 1 -
Via Martel - Piano T - Categoria C/6 - Classe 10
- mq. 20 - Rendita Catastale Euro 97,09,
- quota indivisa di 1/2 di mappale 429 sub. 2 -
Via Martel - Piano T - Categoria C/6 - Classe 10
- mq. 25 - Rendita Catastale Euro 121,37,

- quota indivisa di 1/2 di mappale 429 sub. 5 -

Via Martel - Piano T - Area urbana di mq. 379

Le dette porzioni di fabbricato sono meglio identificate nelle planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 10/01/1961.

1-2.3 CONFINI

Il fabbricato confina a nord con particella 861; ad est con particelle 620 - 621; a sud con strada; ad ovest con particella 861.

1-2.4 SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Nessuna sua servitù.

1-2.5 PROPRIETÀ

Esecutato n. 1 per la quota di 2/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà.

1-2.6 PROVENIENZA

La quota di 2/6 di piena proprietà e la quota di 1/6 di nuda proprietà, gravata dall'usufrutto per la quota di 1/6 a favore della madre, gli sono pervenute per successione legittima in morte del padre, deceduto in data 25 aprile 1974, giusta dichiarazione di successione registrata a Vittorio Veneto al n. 93 vol. 308 e trascritta a Treviso in data 5 novembre 1974 ai n.ri 20543/18199.

Si precisa che a seguito della detta succes-

sione i detti beni venivano devoluti per la proprietà, a 2 figli in parte eguale, gravata da usufrutto uxorio di 1/3 a favore della suddetta signora madre.

1-2.7 DISPONIBILITÀ

lotto n. 1

Immobile occupato dall'esecutato n. 1 per quanto riguarda l'abitazione principale, dall'esecutato n. 1 e dal fratello per quanto riguarda il piano interrato.

lotto n. 2

Immobile occupato dal fratello dell'esecutato n. 1 per quanto riguarda l'abitazione principale, dall'esecutato n. 1 e dal fratello per quanto riguarda il piano interrato.

1-2.8 GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):

I sopradescritti immobili sono gravati dalla seguenti formalità:

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso i Registri Ipotecari della Conservatoria di Treviso in data 21 febbraio 2012 ai n. 5532/711, per Euro 800.000,00, a fronte di un capitale di Euro 2.558.895,25, gravante, tra l'altro, la quota di 1/2 dei suddetti immobili, in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso - Sezione staccata

di Conegliano in data 20 febbraio 2012 Rep.n. 161,
a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico
del suddetto esecutato n. 1 e ad altra persona.

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso i Registri I-
potecari della Conservatoria di Treviso in data 4
aprile 2013 ai n. 10486/1338, per Euro 244.000,00,
a fronte di un capitale di Euro 122.758,86, gravan-
te, tra l'altro la quota di 1/6 della nuda proprie-
tà dei suddetti immobili, in dipendenza del decreto
ingiuntivo emesso dal Tribunale di Udine in data 12
marzo 2013 Rep.n. 1104, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed a
carico del suddetto esecutato n. 1.

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso i Registri I-
potecari della Conservatoria di Treviso in data 16
aprile 2013 ai n. 12261/1518, per Euro
1.048.720,00, a fronte di un capitale di pari im-
porto, gravante, tra l'altro la quota di 1/6 della
nuda proprietà e la quota di 2/6 della piena pro-
prietà dei suddetti immobili, in dipendenza del de-
creto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia
dell'11 aprile 2013 rep.n. 916, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico del suddetto esecutato n. 1.

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso i Registri Ipotecari della Conservatoria di Treviso in data 14 giugno 2013 ai n. 18746/2478, per Euro 400.000,00, a fronte di un capitale di Euro 300.000,00 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso Sezione di Conegliano del 3 giugno 2013 Rep.n. 715, gravante, tra l'altro la quota di 1/6 della nuda proprietà e la quota di 2/6 della piena proprietà dei suddetti immobili, a favore della [REDACTED] ed a carico del suddetto esecutato n. 1.

- **pignoramento immobiliare** trascritto presso i Registri Immobiliari di Treviso in data 28 settembre 2015 ai n.ri 27282/19302, in dipendenza di Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso in data 27 agosto 2015 rep.n. 8288, a favore del [REDACTED], [REDACTED] ed a carico, tra l'altro, del suddetto esecutato n. 1, gravante la quota di 1/6 della nuda proprietà e la quota di 2/6 della piena proprietà dei suddetti immobili i suddetti beni.

VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA AL 27/01/2017.

1-2.9 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Comunale

causa n. 542/2015 R.G.E.: [REDACTED] contro n. 2 esecutati
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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

Generale e relative Norme di Attuazione, con annesso Regolamento Edilizio, l'immobile catastalmente censito in comune di Vittorio Veneto, foglio n. 69 mapp.le n. 429 è classificato come zona di tipo C1.3 "Zone di espansione, integrazione e completamento" nelle quali sono ammessi interventi di completamento, sostituzione e/o ristrutturazione urbanistica ed edilizia nel rispetto dei seguenti indici parametrici:

- altezza massima: ml 9,50
- distanza dalle strade: ml 7,00
- indice di edificabilità fondiaria: mc/mq 1,40

L'area sopracitata è soggetta a Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.M. 19.05.1965. (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto) art.136, comma 1 lettera c - D.Lgs. 42/2004.

Sostanzialmente il tipo di intervento consentito è quello di sostituzione e/o ristrutturazione urbanistica ed edilizia e non di completamento dato che, essendo la superficie del lotto di 530 m², il volume massimo edificabile risulta di 530 x 1,40 = 742 m³ e, anche in base ai dati di progetto, l'edificio già supera ampiamente questo valore (l'altezza

za di progetto è di 7,05 m, che moltiplicata per la superficie in pianta di 140 m² dà un valore di 987 m³).

1-2.10 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

lotto n. 1

Trattasi della porzione di un fabbricato isolato disposto su tre piani (seminterrato, rialzato e primo) con pertinente circostante area scoperta posto in località Ceneda Bassa, Via Martel n° 22 (interno 1) del Comune di Vittorio Veneto. La porzione consiste nel piano rialzato e in circa la metà del piano seminterrato, oltre, naturalmente, alla comproprietà dell'area di pertinenza. La località è posta in zona semicentrale a sud del centro cittadino.

Il piano rialzato, di circa 140 m² lordi e 110 m² netti, al quale si accede da una scala esterna frontale posta di fronte all'ingresso pedonale, è composto da ingresso-corridoio, soggiorno, pranzo, cucina, due camere, ripostiglio e vano scala, oltre ad una terrazza all'ingresso di circa 9 m².

Il piano seminterrato, in base alla planimetria catastale attribuita a questo lotto (lotto n. 1), è di circa 69 m² lordi e 52 m² netti, mentre quella attribuita all'altro lotto (lotto n. 2) è di

circa 72 m² lordi e 55 m² netti, ognuna delle due composta da ripostiglio e legnaia, per un totale di 140 m² lordi e 107 m² netti.

Le altezze sono di 3,05 m al piano rialzato, 2,00 m al piano seminterrato.

La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietra e mattoni e gli orizzontamenti (solai di interpiano e tetto) in laterocemento.

I pavimenti sono del tipo "alla veneziana" o simili all'ingresso, soggiorno, pranzo, cucina e bagno, in legno nelle camere al piano rialzato, senza rivestimento o in piastrelle al piano seminterrato.

Le finestre di facciata sono dotate di doppi serramenti con vetri semplici in legno a filo muro interno e metallici a filo muro esterno.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, televisivo, idrico - sanitario, riscaldamento centralizzato con una unica centrale termica a gasolio posta al piano seminterrato.

Lo stato di manutenzione può definirsi normale, se si considera l'età del fabbricato (l'abitabilità è del 25 gennaio 1960).

lotto n. 2

Trattasi della porzione di un fabbricato iso-

lato disposto su tre piani (seminterrato, rialzato e primo) con pertinente circostante area scoperta posto in località Ceneda Bassa, Via Martel n° 22 (interno 1) del Comune di Vittorio Veneto. La porzione consiste nel piano primo e in circa la metà del piano seminterrato, oltre, naturalmente, alla comproprietà dell'area di pertinenza. La località è posta in zona semicentrale a sud del centro cittadino.

Il piano primo, di circa 140 m² lordi e 110 m² netti, al quale si accede da una scala esterna laterale posta di fianco all'ingresso pedonale, è composto da ingresso-corridoio, soggiorno, pranzo, cucina, due camere, ripostiglio e vano scala, oltre ad una terrazza di fronte al corridoio di circa 9 m² ed un terrazzino in corrispondenza alla cucina di circa 1,00 m².

Il piano seminterrato, in base alla planimetria catastale attribuita a questo lotto (lotto n. 2), è di circa 71 m² lordi e 55 m² netti, mentre quella attribuita all'altro lotto (lotto n. 2) è di circa 69 m² lordi e 52 m² netti, ognuna delle due composta da ripostiglio e legnaia, per un totale di 140 m² lordi e 107 m² netti.

Le altezze sono di 3,05 m al piano primo, 2,00

m al piano seminterrato.

La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietra e mattoni e gli orizzontamenti (solai di interpiano e tetto) in laterocemento.

I pavimenti sono del tipo in legno "prefinito" all'ingresso, soggiorno, pranzo, cucina e bagno, in legno nelle camere al piano primo, senza rivestimento o in piastrelle al piano seminterrato.

Le finestre di facciata sono dotate di doppi serramenti con vetri semplici in legno a filo muro interno e metallici a filo muro esterno.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, televisivo, idrico - sanitario, riscaldamento centralizzato con una unica centrale termica a gasolio posta al piano seminterrato.

Lo stato di manutenzione può definirsi normale, se si considera l'età del fabbricato (l'abitabilità è del 25 gennaio 1960).

1-2.11 DIVISIBILITÀ

Considerata la modesta superficie complessiva di ogni abitazione ed il taglio dell'alloggio si considera ognuno dei due lotti non facilmente divisibile e quindi vendibile in un unico lotto.

1-2.12 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia

causa n. 542/2015 R.G.E.: ██████████ contro n. 2 esecutati
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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

L'intero edificio è stato edificato in base a licenza edilizia protocollo n. 574 del 4 agosto 1958 e successiva abitabilità con decorrenza dal 25 gennaio 1960. Nessuna difformità è stata riscontrata per quanto riguarda il piano rialzato (lotto 1 - sub.3), mentre per quanto riguarda il piano primo (lotto 2 - sub. 4), non sono state realizzate le due finestre verso nord nelle due camere da letto, e questa costituisce una variante di tipo estetico. Per ottenere la sanatoria in Comune bisognerebbe fare la pratica per il permesso di costruire e, essendo modificati i prospetti, anche la pratica di compatibilità paesaggistica: ritengo che il costo di questa sanatoria, tra oneri e spese tecniche, possa essere ritenuto pari a € 2.000,00.

Invece il piano seminterrato (sub. 1 e 2) non è contemplato in progetto e quindi, rigorosamente parlando, è totalmente abusivo. Nella sezione di progetto è indicato un volume tecnico al di sotto del piano terra (che per la precisione è piano rialzato) dell'altezza di 85 cm rispetto al pavimento, evidentemente per creare un vuoto d'aria ai fini igienici. Aggiunto a penna e a mano libera, senza indicazione della profondità né della destinazione, c'è l'indicazione di un approfondimento

dello scavo con un ulteriore vuoto d'aria. Con una certa indulgenza, considerati i tempi ed avendo l'edificio ottenuto l'abitabilità, si potrebbe presumere che ciò implicitamente indicasse una variante in corso d'opera, come una parte sul retro non realizzata e cancellata a penna sul progetto con la scritta "no" e "non costruito". Ma se si considera la cosa più rigorosamente, questo non può indicare un locale adibito ad abitazione, non essendo contemplato nelle piante. Considerato poi che l'altezza indicata nella planimetria catastale, come quella effettivamente misurata, è di 2,00 m mentre, in base al regolamento edilizio l'"*altezza media interna degli spazi ad uso abitativo (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo) è fissata ad un minimo di 2,70 ml.; per gli spazi accessori (bagni, lavanderia, spogliatoio, guardaroba, corridoio, verande, tavernette), l'altezza è riducibile a 2,40 ml., ulteriormente riducibile a 2,20 ml. per gli spazi di servizio (depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage);*" questo piano seminterrato non è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, a meno, naturalmente, di scavare per ottenere l'altezza minima demolendo i pavimenti e ricostruendoli, ma la cosa mi sembra alquanto inopportuna. Ho chiesto ai tecnici del Comune se fosse possibile avere una deroga all'altezza e mi hanno risposto che se questa

viene data dai competenti uffici dell'ULSS, loro la accettano, ma i tecnici dell'ULSS mi hanno riferito che, a parte il fatto che la deroga dovrebbe essere data dal sindaco e non da loro, secondo loro comunque l'altezza è troppo bassa per ottenere un'eventuale deroga. Oltre a ciò è risultato che il piano rialzato è più rialzato di quanto indicato in progetto di 47 cm (nella sezione sono indicati nella scala all'ingresso 6 alzate e nelle piante 5, mentre in realtà sono 8) quindi tutto l'edificio emerge dal terreno di tale quantità ed essendo esaurita la possibilità edificatoria, anche questo non è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, superando il 2% del volume di progetto. La situazione si presenta alquanto complessa e in materia ci sono varie interpretazioni dato che non c'è una legislazione precisa e che ci sono diverse sentenze che si contraddicono tra loro. È innanzitutto da premettere che l'immobile è comunque commerciabile in quanto, in base alla legge sul condono edilizio 47/85, che per quanto mi risulta non è stata abrogata, in base all'art. 40 "gli atti tra vivi... relativi ad edifici o loro parti, sono nulli... se da essi non risultano... gli estremi della licenza o della concessione ad edificare... Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edi-

lizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo... attestante che l'opera risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967." Quindi non è detto che si sia obbligati a procedere ad una (eventuale) sanatoria.

Se comunque si vuole esaminare tale possibilità, l'art. 31 della stessa legge (*sanatoria delle opere abusive*), precisa "*per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 (siamo nel nostro caso) per le quali era richiesto... il rilascio della licenza di costruzione... conseguono la concessione in sanatoria previo pagamento, a titolo di oblazione, della somma determinata a norma dell'articolo 34 della presente legge*". Quindi l'abuso è sanabile. L'art. 34 fa riferimento ad una tabella la quale indica, per "*opere avviate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistica ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*" una misura della oblazione pari a L. 5.000/mq (= € 2,58/mq) di superficie convenzionale. Dato che la superficie convenzionale del piano seminterrato è di circa 100 m², l'importo della oblazione risulterebbe pari a € 258,00, e quindi, per ogni lotto, la metà, cioè € 129,00.

In base al testo unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001) all'art. 36 relativo alla sanatoria "*in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità*

da esso... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Quindi, nella situazione attuale (cioè col piano seminterrato ad uso abitazione), l'immobile non è sanabile, non essendoci la doppia conformità. Peraltro potrebbe essere sanabile, considerando il piano seminterrato come volume tecnico (quindi non adibito all'abitazione, ed in questo caso, secondo la mia opinione, andrebbero chiuse tutte le finestre e le porte di accesso dall'esterno). I tecnici del comune di Vittorio Veneto mi hanno riferito che ci sono dei precedenti in questo senso, ed in questo caso, essendo gratuito il contributo come volume tecnico, si paga il contributo di costruzione in misura pari (non doppia) rispetto a quello previsto per il rilascio del permesso di costruire. In base alle tabelle del comune di Vittorio Veneto, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione sono rispettivamente di € 7,24/mc per la primaria e di 10,6 € 86/mc per la secondaria per un totale di € 18,10/mc. Quindi bisogna calcolare il volume in più realizzato con lo scavo. In progetto l'intradosso del volume tecnico rispetto al terreno circostante

era a quota 0,00 m, mentre ora si trova a quota 1,32 (estradosso solaio piano rialzato) - 0,20 (spessore solaio piano rialzato) - 2,00 (altezza piano seminterrato) = - 0,88 m per cui, essendo la superficie lorda in pianta di 140,00 mq, il volume realizzato in più per lo scavo risulta di $140,00 \times 0,88 = 123,20 \text{ m}^3$ e l'oblazione da pagare risulterebbe di $18,10 \times 123,20 = \text{€ } 2.229,92$ per entrambi i lotti e quindi la metà per ciascuno risulta di **€ 1.114,96.**

Se si parte dall'ipotesi che sia l'interrato in più che l'elevazione in più non siano sanabili, dato che non si possono demolire senza compromettere il resto dell'edificio, in base all'art. 34 del D.P.R. 380/2001 *"quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità..."*. La superficie convenzionale al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (L. 392/78) è all'incirca di 100 m^2 . Per quanto riguarda la parte in più in elevazione, cioè il volume in più senza aumento di superficie convenzionale, la legge citata non dice nulla, però, dato che il costo di produzione è riferito a superfici convenzio-

nali con una altezza di 3,00 m, si potrebbe ipotizzare un aumento della superficie pari a 100 (superficie convenzionale) $\times 0,47$ (altezza in più)/ $3,00 = 16 \text{ m}^2$ e quindi, in totale, un aumento della superficie convenzionale di 116 m^2 . Resta ora da stabilire se il costo di produzione da prendere in considerazione ai sensi della legge 392/1978 è quello attuale rideterminato in base ai dati ISTAT oppure quello nel momento in cui l'immobile è stato ultimato. Le difficoltà di interpretazione discendono dalla circostanza che la legge sull'equo canone, alla quale la norma richiamata fa espresso rinvio, è da tempo abrogata. L'art. 33 del citato t.u., sebbene relativa ad interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità, dispone che l'ultimo costo di produzione è determinato con decreto ministeriale "aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione...". Per analogia si potrebbe concludere che la stima delle opere abusive debba essere effettuata considerando lo stato dell'immobile all'epoca della realizzazione dell'intervento, non già il costo attuale al momento dell'applicazione della sanzione. Il costo base di produzione relativo all'anno 1997 è pari a € 695,15/mq e in base al-

la rivalutazione monetaria nell'anno 1960 risulta pari a $695,15/18,38746 = € 37,81/mq$ (allegato 7) per cui l'importo della oblazione risulterebbe di $116 m^2 \times € 37,81/mq \times 2$ (volte) = € 8.771,92 per tutto il piano interrato e quindi, per ogni lotto, € 4.385,96. Se invece, come ritengono i tecnici del comune di Vittorio Veneto, il costo di produzione da prendere in considerazione è quello attuale, pari a € 1.192,63/mq il costo della oblazione risulterebbe di $116 m^2 \times € 1.192,63/mq \times 2 = € 276.690,16$ per tutto il piano interrato e quindi, per ogni lotto, € 138.345,08.

Infine bisogna considerare che per realizzare il piano seminterrato sono stati realizzati tutti i portoni di accesso e le finestre che non sono indicati nei prospetti. Tali modifiche estetiche sono sanabili, almeno così ritengo, ma essendo sotto il vincolo paesaggistico - peraltro insorto nel 1965, mentre l'abitabilità è del 1960 - la sentenza va alla Soprintendenza. Per ottenere la sanatoria in Comune bisognerebbe fare la pratica per il permesso di costruire e, essendo modificati i prospetti, anche la pratica di compatibilità paesaggistica: ritengo che il costo di questa sanatoria, tra oneri e spese tecniche, possa essere ritenuto pari a €

3.000,00 e, per ogni lotto, € 1.500,00.

In base a tutte queste ipotesi diverse tra loro, considerato poi che l'immobile potrebbe essere venduto ogni lotto a se, senza includere il piano seminterrato abusivo, nella stima ho considerato nullo il valore dell'interrato e non ho detratto alcuna spesa di sanatoria.

Accertamento di conformità catastale

Le planimetrie catastali portano la data del 28 dicembre 1960 e la data di presentazione in catasto del 10/01/1961 e corrispondono perfettamente alla situazione di fatto relativamente ai piani fuori terra (rialzato e piano primo).

Invece differiscono sensibilmente da quanto riscontrato per quanto riguarda il piano seminterrato (non contemplato nel progetto edilizio). Per quella relativa alla particella 429 sub. 1 (catastralmente appartenente al piano rialzato - lotto 1) le indicazioni catastali riportano, oltre ad un corridoio, due locali rispettivamente adibiti a legnaia e ripostiglio. Il locale ripostiglio è rimasto pressoché uguale ma non è più in comunicazione diretta con il corridoio e la legnaia, essendo stata chiusa una porta, al posto del corridoio c'è un cucinino, e la "legnaia" è stata trasformata in una

taverna che invade anche la proprietà del sub. 2 (lotto 2).

Anche per quella relativa alla particella 429 sub. 2 (catastalmente appartenente al piano primo - lotto 2)) le indicazioni catastali riportano, oltre ad un corridoio, due locali rispettivamente adibiti a legnaia e ripostiglio, ma mentre la legnaia è rimasta pressoché uguale, nel corridoio è stata ricavata la centrale termica relativa a tutto il fabbricato ed un bagno, mentre il ripostiglio è fuso con il sub. 1 formando un'unica taverna.

In pratica i subalterni 1 e 2 sono stati fusi e sono probabilmente ad uso dei due fratelli.

In base al D.L. 78/2010 *"gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto... fabbricati già esistenti... devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie..."*. Naturalmente questa norma non vale per le vendite coatte, ma in caso di successiva vendita dopo l'acquisto all'asta l'adeguamento catastale bisogna farlo. Per tale pratica si può presumere un importo complessivo di € 2.000,00, IVA compresa, che naturalmente non ho messo in conto nei conteggi avendo attribuito valo-

re nullo al piano seminterrato.

1-2.13 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 e l'edificio è ante legge 373/78 sui consumi energetici. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 m²), 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 alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori (anche se non la peggiore) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

1-2.14 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 normale indica un valore di mercato da 1200 a 1600 €/mq di superficie lorda. Se si esamina la quotazione

immobile di "catastoinrete" (allegato 6) relativamente all'immobile in questione (comune di Vittorio Veneto, via Martel n. 22), indica un valore di riferimento da 1178 a 1349 €/mq.

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 sopradetti, essa risulta così composta:

lotto 1

piano rialzato:	circa mq	140
terrazza: circa 9,00 x 0,25 =	circa mq	2
p. seminterr.: mq 100/2 x 0,00 =	circa mq	0
Totale		circa mq 142

area scoperta 379/2 = 189,5 m² di cui

142 x 0,10 = circa mq 14

(189,5 - 142) x 0,03 circa mq 1

Totale circa mq 157

lotto 2

piano primo:	circa mq	140
terrazza: circa 9,00 x 0,25 =	circa mq	2
terrazzino: circa 1,00 x 0,25 =	circa mq	0
p. seminterr.: mq 100/2 x 0,00 =	circa mq	0
Totale		circa mq 142

area scoperta 379/2 = 189,5 m² di cui

142 x 0,10 = circa mq 14

(189,5 - 142) x 0,03 circa mq 1

Totale circa mq 157

area scoperta 379/2 = 189,5 m² di cui

142 x 0,10 =	circa mq	14
(189,5 - 142) x 0,03	circa mq	1
Totale	circa mq	157

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, considerando che, in Vittorio Veneto, i fabbricati isolati sono un po' deprezzato per il timore dei ladri, 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:

lotto 1

mq. 157 x € 850,00/mq =	€ 133.450,00
a dedurre spese sanatoria:	€ 0.000,00
valore complessivo:	€ 133.450,00
IN TONDO	€ 133.000,00

(diconsi euro centotrentatremila/00).

lotto 2

mq. 157 x € 850,00/mq =	€ 133.450,00
a dedurre spese sanatoria:	€ 2.000,00
valore complessivo:	€ 131.450,00
IN TONDO	€ 131.000,00

(diconsi euro centotrentunomila/00).

Essendo la madre dell'esecutato n. 1 nata nell'agosto del 1922, cioè con una età di 94 anni, il coefficiente ricavato dal prospetto allegato al D.P.R. 131/1986 aggiornato ad opera del D.M. 23/12/2016 risulta pari al 10% per il valore dell'usufrutto e pari al 90% per la nuda proprietà, per cui il valore della quota relativa all'esecutato n. 1 risulta di

lotto 1

€ 133.450,00 x (2/6 + 1/6 x 90%) = € 64.500,83

IN FONDO € 64.000,00

(diconsi euro sessantaquattromila/00).

lotto 2

€ 131.450,00 x (2/6 + 1/6 x 90%) = € 63.534,17

IN FONDO € 63.000,00

(diconsi euro sessantatremila/00).

1-2.15 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Peraltro, se si esamina la variazione dei valori degli immobili in questi ultimi anni, sempre in diminuzione, e così pure presumibilmente per il futuro prossimo, visto anche l'accanimento fiscale contro gli immobili (IMU e tasse varie), considerando che il valore dell'immobile deve essere inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimil-

mente 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 30% e quindi un valore di vendita forzata di

lotto 1

€ 133.450,00 x 70%:	€ 93.415,00
a dedurre spese sanatoria:	€ 0,00,00
valore complessivo:	€ 93.415,00
IN TONDO	€ 93.000,00

(diconsi euro novantatremila/00).

lotto 2

€ 133.450,00 x 70%:	€ 93.415,00
a dedurre spese sanatoria:	€ 2,00,00
valore complessivo:	€ 91.415,00
IN TONDO	€ 91.000,00

(diconsi euro novantunomila/00).

Per quanto sopra scritto il **valore della quota relativa all'esecutato n. 1** risulta di

lotto 1

€ 93.415 x (2/6 + 1/6 x 90%) =	€ 45.150,58
IN TONDO	€ 45.000,00

(diconsi euro quarantacinquemila/00).

lotto 2

€ 91.415 x (2/6 + 1/6 x 90%) = € 44.183,92

IN TONDO € 44.000,00

(diconsi euro quarantaquattromila/00).

LOTTO n. 3

3.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

L'immobile è sito in Vittorio Veneto, in via Stradivari n. 6/2, laterale di via Martel in zona semicentrale con ottima accessibilità da strada asfaltata e con un comodo parcheggio di fronte all'abitazione.

3.2 DESCRIZIONE CATASTALE

Porzioni di fabbricato, facenti parte di edificio bifamiliare, sito in via Antonio Stradivari, costituite da un'abitazione a piano seminterrato, terra e primo ed un posto auto a piano interrato, così censite:

COMUNE DI VITTORIO VENETO

Catasto dei Fabbricati

Sezione F - Foglio 2

- mappale 1249 sub. 7 - Via Antonio Stradivari, 8

- Piano S1-T-1 - Categoria A/7 - Classe 1 - Vani

10 - Rendita Catastale Euro 795,34,

- mappale 1249 sub. 5 - Via Antonio Stradivari -

Piano S1 - Categoria C/6 - Classe 6 - mq- 17 -

Rendita Catastale Euro 43,02

Precisazioni:

Le dette porzioni di fabbricato al mappale 1248 sub. 7 e sub. 5, hanno diritto alla proprietà per la quota di 1/2 della relativa area scoperta di pertinenza altresì identificata al Catasto Terreni al foglio 69 con il mappale 1249 (ex mappale 57) ente urbano di mq. 658.

3.3 CONFINI

a nord con particella 1218; ad est con particella 60; a sud con particella 1125 - 1124; ad ovest con particella 1640.

3.4 SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Nessuna servitù.

3.5 PROPRIETÀ

Esecutato n. 2, quale proprietario dell'intero.

3.6 PROVENIENZA

- compravendita del 19 dicembre 1990 Rep.n. 63373 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto, trascritta a Treviso il 16 gennaio 1991 ai n.ri 2213/1787, con il quale l'esecutato n. 2 acquistava in parti uguali con altra persona il terreno al mappale 57 di mq. 666 in Comune di Vittorio Veneto al Foglio 69 del Catasto Terreni;

- costituzione di diritto di superficie del 15 giugno 1992 Rep.n. 63048 del Notaio Giovanni Carlo Brusadin di Vittorio Veneto, trascritta a Treviso il 13 luglio 1992 ai n.ri 19912/14995, con il quale i proprietari del suddetto mappale 57 costituivano reciproco diritto di superficie assegnandosi in reciproca piena proprietà le porzioni del fabbricato in fase di costruzione, divenendo così l'esecutato n. 2 pieno proprietario delle suddette porzioni.

3.7 DISPONIBILITÀ

Immobile occupato dall'esecutato n. 2

3.8 GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):

I sopradescritti immobili sono gravati dalla seguenti formalità:

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso i Registri Ipotecari della Conservatoria di Treviso in data 8 ottobre 2012 ai n. 30115/4357, per Euro 250.000,00, a fronte di un capitale di Euro 142.112,18, gravante, tra l'altro, dei suddetti immobili, in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso - Sezione staccata di Conegliano in data 5 settembre 2012 rep.n. 1168, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico del

suddetto esecutato n. 2 e altre persone;

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso i Registri Ipotecari della Conservatoria di Treviso in data 4 aprile 2013 ai n. 10485/1337, per Euro 244.000,00, a fronte di un capitale di Euro 122.758,86, gravante i suddetti immobili, in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Udine in data 12 marzo 2013 rep.n. 1104, a favore della [REDACTED] ed a carico del suddetto esecutato n. 2;

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso i Registri Ipotecari della Conservatoria di Treviso in data 16 aprile 2013 ai n. 12262/1519, per Euro 1.025.640,00, a fronte di un capitale di pari importo, gravante, tra l'altro, i suddetti immobili, in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia dell'11 aprile 2013 rep.n. 916, a favore del [REDACTED] ed a carico del suddetto esecutato n. 2;

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso i Registri Ipotecari della Conservatoria di Treviso in data 14 giugno 2013 ai n. 18746/2478, per Euro 400.000,00, a fronte di un capitale di Euro

300.000,00 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso Sezione di Conegliano del 3 giugno 2013 rep.n. 715, gravante, tra l'altro l suddetti immobili, a favore della

[REDACTED]
[REDACTED] ed a carico del suddetto esecutato n. 2;

- **pignoramento immobiliare** trascritto presso i Registri Immobiliari di Treviso in data 28 settembre 2015 ai n.ri 27282/19302, in dipendenza di Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso in data 27 agosto 2015 rep.n. 8288, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico, tra l'altro, del suddetto esecutato n. 2, gravante, tra l'altro, i suddetti immobili.

Aggiornamento ipotecario al 27 gennaio 2017.

3.9 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Comunale Generale e relative Norme di Attuazione, con annesso Regolamento Edilizio, l'immobile catastalmente censito in comune di Vittorio Veneto, foglio n. 69 mapp.le n. 1249 è classificato come 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 e' 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.

-L'area sopracitata è soggetta a Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.M. 19.05.1965. (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto) - art. 136, comma 1 lettera c - D.Lgs. 42/2004.

Il 3.10 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Trattasi della porzione di un fabbricato bifamiliare disposto su tre piani (interrato, terra e primo) posto in località Ceneda Bassa, Via Antonio Stradivari n° 6/2 del Comune di Vittorio Veneto.

causa n. 542/2015 R.G.E.: ██████████ contro n. 2 esecutati
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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

Il piano interrato, di circa 105 m² lordi e 89 m² netti, è composto da dispensa - magazzino (adibito a taverna), cantina, lavanderia-stireria (adibito a bagno), centrale termica, oltre ad un posto auto esclusivo e alla proprietà di un garage.

Il piano terra, di circa 103 m² lordi e 87 m² netti è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, corridoio, bagno e vano scale.

Il piano primo, di circa 103 m² lordi e 87 m² netti, è composto da vano scala, ripostiglio (con dentro un letto, ma basta toglierlo e torna ripostiglio), bagno, due camere singole e una camera matrimoniale con bagno esclusivo, oltre ad un terrazzino di circa 3,5 m² a sud e due terrazzini di circa 6 m² ciascuno sul fronte est.

Le altezze sono di 2,50 m al piano interrato, 2,70 m al piano terra e primo.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato al piano interrato e intelaiata in cemento armato nella parte in elevazione e gli orizzontamenti (solai di interpiano e tetto) in laterocemento.

I pavimenti sono in piastrelle al piano interrato, nel ripostiglio al piano terra e nel bagno al piano primo, in legno nelle parti rimanenti.

Le finestre di facciata sono dotate di serramenti in legno con vetrocamera e scuri ad anta in legno e le murature perimetrali sono in doppio laterizio forato con intercapedine ed isolamento termico.

L'abitazione è dotata di impianto telefonico, elettrico, citofonico, televisivo, idrico-sanitario, riscaldamento autonomo con una caldaia a gas posta al piano interrato.

Lo stato di manutenzione può definirsi buono, per quanto riguarda serramenti, strutture dei solai di interpiano, pavimenti e bagni, molto scarso per quanto riguarda la struttura del tetto e la pavimentazione esterna, essendosi notate tracce di umidità a soffitto su alcuni locali del piano primo, notevoli infiltrazioni dalle finestre e acqua di risalita al piano interrato, nonché fratture e cedimenti della pavimentazione esterna in piastrelle attorno al perimetro dell'abitazione.

3.11 DIVISIBILITÀ

Considerato il taglio dell'alloggio, cioè circa la metà di un edificio bifamiliare, nonché il fatto che i tre piani siano l'un l'altro collegati con una scala interna, si considera l'immobile non facilmente divisibile e quindi vendibile in un uni-

co lotto.

3.12 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia

L'edificio è stato edificato in base a concessione edilizia n. 10.286 del 21/11/1991 e successiva variante concessione n. 12.193 del 27/07/1993 e permesso di abitabilità del 21/09/1993: non è stata riscontrata alcuna difformità urbanistico-edilizia.

Accertamento di conformità catastale

Le planimetrie catastali con relativo elaborato planimetrico sono state presentate in data 30/07/1993 e rispetto a queste non si è rilevata alcuna difformità catastale.

3.13 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 (di superficie utile inferiore a 1000 m²), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, considerato che la costruzione è post legge 373/78 ed è dotata di serramenti con vetrocamera e pareti perimetrali con isolamento termico,

si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica non molto alti, indice di discreta qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi intermedie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

3.14 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Se si esamina l'osservatorio delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Agenzia Entrate - (allegato 13), relativamente al comune di Vittorio Veneto, per abitazioni di tipo ville e villini in zona centrale con stato conservativo normale indica un valore di mercato da 1500 a 1650 €/mq di superficie lorda. Se si esamina la quotazione immobile di "catasto in rete" (allegato 14) relativamente all'immobile in questione (comune di Vittorio Veneto, via Stradivari n. 6), indica un valore di riferimento da 1487,00 a 1727,00 €/mq.

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 sopradetti, essa risulta così composta:

piano interrato: mq 106 x 0,50 =	circa mq	53,00
posto auto: mq 17 x 0,35 =	circa mq	6,00
garage comune: mq 54/2 x 0,50 =	circa mq	13,00

piano terra: circa mq 103,00

piano primo: circa mq 103,00

terrazzino sud: mq 3,5 x 0,25 = circa mq 1,00

terrazzino SE: mq 6,0 x 0,25 = circa mq 1,50

terrazzino NE: mq 6,0 x 0,25 = circa mq 1,50

Totale circa mq 282,00

quota area scoperta (compreso lastrico solare =
(360 + 102)/2 = 462/2 = 231 m²)

mq 231 x 0,10 = circa mq 23

Totale circa mq 305

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 che gli immobili di superfici considerevoli sono meno commerciabili di quelli di piccole dimensioni ed hanno un valore al metro quadrato inferiori, nonché 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. 305 x € 1.000,00/mq = € 305.000,00

IN TONDO € 300.000,00

(diconsi euro trecentomila/00).

3.15 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Peraltro, se si esamina la variazione dei valori degli immobili in questi ultimi anni, sempre in diminuzione, e così pure presumibilmente per il futuro prossimo, visto anche l'accanimento fiscale contro gli immobili (IMU e tasse varie), 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 30% e quindi un valore di vendita forzata di

€ 305.000,00 x 70%: € 213.500,00

IN TONDO € 210.000,00

(diconsi euro duecentodiecimila/00).

ALLEGATI

1. generalità esecutati;

LOTTE n. 1-2

2. documentazione fotografica;

3. ubicazione dell'immobile (Google Maps);

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

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

6. quotazione immobile di "catastoinrete";

7. costo base di produzione e rivalutazione monetaria;

8. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita lotto 1;

9. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita lotto 2;

LOTTO n. 3

10. documentazione fotografica;

11. ubicazione dell'immobile (Google Maps);

12. vista aerea dell'immobile (Google earth);

13. quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio;

14. quotazione immobile di "catastoinrete";

15. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita.

DOCUMENTI

1. certificato di destinazione urbanistica;

2. estratto di P.R.G.;

LOTTE n. 1-2

3. copia dell'atto di compravendita;

4. mappa catastale;

5. planimetrie catastali;

6. visura storica per immobile catasto fabbricati particelle 429 sub 1-2-3-4-5;

7. ispezione ipotecaria [REDACTED];

8. richiesta di licenza edilizia;

9. licenza edilizia prot. 574 del 04/08/1958;

10. progetto edilizio;

11. abitabilità prot. n. 12 del 22/01/1960;

LOTTO n. 3

12. copia dell'atto di compravendita;

13. mappa catastale;

14. elaborato planimetrico;

15. planimetrie catastali;

16. visura storica per immobile catasto fabbricati
particelle 1249 sub 7;

17. ispezione ipotecaria [REDACTED];

18. licenza edilizia prot. 574 del 04/08/1958 e
successiva variante;

19. progetto edilizio;

20. abitabilità prot. n. 12 del 22/01/1960;

Vittorio Veneto, venerdì 17 marzo 2017

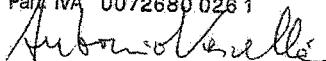
DEPOSITO

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

causa n. 542/2015 R.G.E.: [REDACTED] contro n. 2 esecutati
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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

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 028 1



MODULARIO
F. rig. mod. 517



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

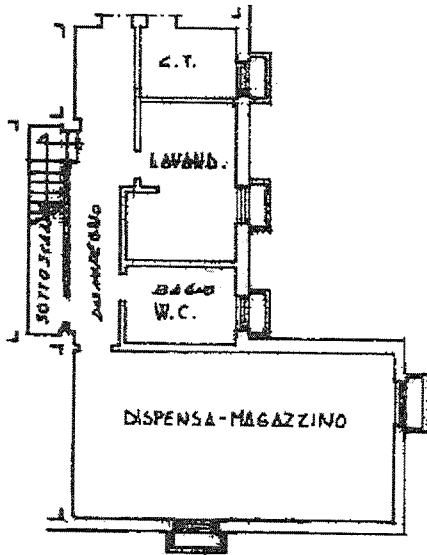
MOD. EM (CEI)

LIRE
385

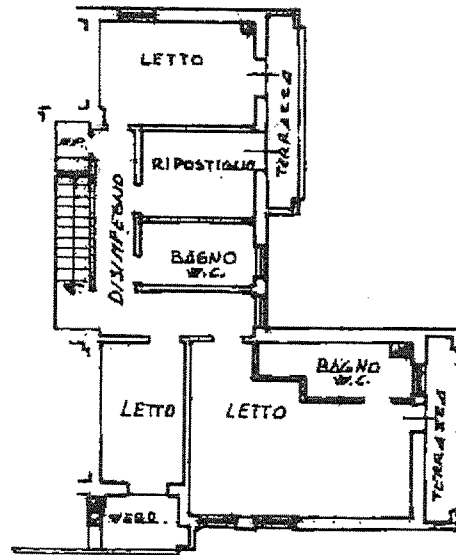
Planimetria di u.i.u. in Comune di VITTORIO VENETO, via STRADIVARI, civ. 6

DOC. 15

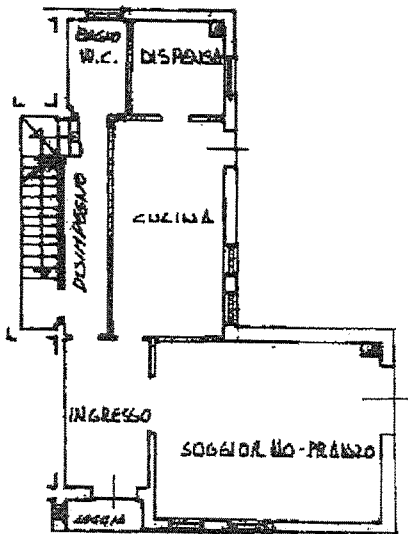
PIANO S/H=250



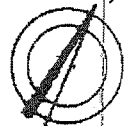
PIANO 1 H=270



PIANO TERRA H=270



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Sez. Urb.: F - Foglio: 2 - Particella: 1249 - Subalterno: 7
Catasto dei Fabbricati - Sezione al 24/12/2016 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - Sez. Urb.: F - Foglio: 2 - Particella: 1249 - Subalterno: 7
VIA STRADIVARI

Dichiarazione di N.C.
denuncia di variazione

Compilata dal GEOMEIRA
(titolo, cognome e nome)
BASEI ROBERTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 30/07/1993 - Data: 24/12/2016 - n. T32670 - Richiedente: [REDACTED]
Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 1249 sub. 7

MODULARIO
F. sig. rend. 487



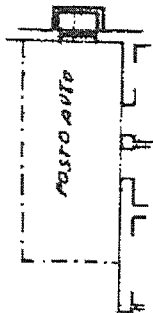
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

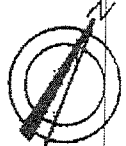
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di VITTORIO VENEIO... via S.T.R. ADIVARI... civ.

PIANO S1 H-235



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/12/2016 - Comune di VITTORIO VENEIO (M089) - Sez. Urb.: F - Foglio: 2 - Particella: 1249 - Subalterno: 5 >
UTILE ANTICO CUB. ADIVARI PIANO S1

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Compiata dal G. E. ONE.T.R.A.
(Titolo, cognome e nome)
S.A.S. E. L. ROBERTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 30/07/1993 - Data: 24/12/2016 - n. T32669 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 21 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 1249 sub. 5 della provincia di T.R.E.V.I.S.O.