

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° 1/2018**  
(prossima udienza in data 27/01/2021)

**G. E. dott.ssa PAOLA TORRESAN**

promossa da  
**DOBANK SPA (UNICREDIT SPA)**

contro  
**n°2 ESECUTATI**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE**

Il sottoscritto geometra GINO FARAON, libero professionista con studio in Vittorio Veneto (TV), via Divisione Nino Nannetti n°4, iscritto al n°1158 del Collegio dei Geometri di Treviso e al n°162 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott. MARCO SARAN, in data 14/10/2019 veniva nominato consulente esperto stimatore nella presente esecuzione per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art.173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c.

L'accettazione dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito venivano effettuati con firma digitale e depositati in modalità telematica in data 22/10/2019.

L'udienza per la comparizione delle parti al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art.569 c.p.c. veniva inizialmente fissata per il giorno 10/06/2020 e successivamente differita in data 27/01/2021 con provvedimento del G.E. del 18/05/2020.

**ESECUZIONE DELL'INCARICO**

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva personalmente, ovvero in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Territorio di Treviso – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, gli elaborati planimetrici e le



- planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate – Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie aggiornate;
  - Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
  - Archivio Notarile Distrettuale di Treviso per richiedere copia del titolo di provenienza mediante il quale gli esecutati hanno acquistato la piena proprietà degli immobili;
  - Ufficio Tecnico del Comune di Godega di Sant'Urbano al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;

Previo accordi con il custode nominato, IVG Treviso, ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 27/07/2020 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili per le verifiche e le misurazioni necessarie alla stima.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.**

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea e consiste nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data 21/03/2018 dalla dott.ssa

\_\_\_\_\_, Notaio in

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali, con la mappa e con le planimetrie catastali delle unità immobiliari. Come da chiarimenti rivolti allo scrivente, si allega il titolo di provenienza mediante il quale gli odierni esecutati hanno acquistato la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione.

#### **DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI**

La questione della divisibilità non riguarda il caso in esame dal momento che gli immobili pignorati sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

I beni consistono in un appartamento di modeste dimensioni con pertinenze accessorie (garage e cantina) facenti parte di un condominio residenziale. L'eventuale frazionamento degli immobili in più lotti non risulterebbe affatto un'operazione comoda né conveniente per la procedura e pertanto lo scrivente ritiene corretto ed opportuno procedere nella presente relazione con la trattazione degli stessi in Lotto Unico.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Appartamento al piano terra-rialzato con cantina e garage al piano seminterrato in località Bibano del comune di Godega di Sant'Urbano, via Guglielmo Marconi n.62, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:



Comune di **GODEGA DI SANT'URBANO**

**Catasto dei Fabbricati** – Sezione **B** - Foglio **3**

Mapp. **340** Sub. **29** Via G. Marconi p. S1 Cat. **C/6** cl. **7** mq **19** R.C.€ **50,04**

Mapp. **340** Sub. **32** Via G. Marconi p. T Cat. **A/2** cl. **1** vani **5,5** R.C.€ **383,47**

Unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale denominato "Palazzetto" eretto sulla particella censita al Catasto Terreni, foglio 16, mappale 340 – Ente Urbano di mq 3.317, giusta Tipo Mappale n.36174 del 18/11/1978 (in atti catastali dal 08/02/2005 con prot.n.TV0043804).

Immobili con diritto alle corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio come previsto dall'art.1117 e seguenti del Codice Civile e dalle planimetrie catastali che si allega; in particolare con proporzionale diritto all'area coperta dall'edificio, fondazioni, muri perimetrali, vano scale, locale termo e tetto nonché all'area scoperta identificata con il mapp.340 sub.38 di mq 2.672, pertinenziale ai tre complessi condominiali eretti su medesimo mappale.

L'unità immobiliare mapp.340 sub.29 (garage) deriva dalla soppressione di quella precedentemente identificata dal mapp.362 sub.2, giusta variazione del 19.11.2013 prot.n.TV0251177 per bonifica d'identificativo catastale n.96400.1/2013.

La relativa planimetria è stata depositata al catasto con denuncia di accatastamento in data 09/12/1977 con prot.n.3249 e risulta conforme allo stato di fatto.

L'unità immobiliare mapp.340 sub.32 (abitazione e cantina) deriva dalla soppressione di quella precedentemente identificata dal mapp.362 sub.5, giusta variazione del 19.11.2013 prot.n.TV0251177 per bonifica d'identificativo catastale n.96403.1/2013; la relativa planimetria è stata depositata al catasto con denuncia di accatastamento in data 09/12/1977 con prot.n.3254 ed è lievemente difforme dallo stato di fatto. Nel merito si rileva che all'interno della cantina al piano seminterrato è stato ricavato un ulteriore locale ripostiglio per il quale sussiste l'obbligo di aggiornamento catastale. Tuttavia, al momento, non si ritiene di procedere con la relativa variazione in quanto, come si illustrerà successivamente in perizia, tale difformità si qualifica anche come difformità urbanistica per la quale risulta necessario richiedere una sanatoria. Le pratiche di aggiornamento catastale verranno pertanto rese contestualmente all'esito della sanatoria suddetta il cui costo verrà naturalmente decurtato dal valore di mercato determinato in quanto rimarrà a carico dell'acquirente.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.



**Accesso:**

L'accesso agli immobili avviene dalla strada comunale via G. Marconi, attraverso parti comuni quali l'area scoperta condominiale mapp.340 sub.38 e l'ingresso - vano scala del fabbricato condominio "Palazzetto".

**Confini:**

Il complesso condominiale mapp.340 confina, a partire da nord e proseguendo in senso orario, con strade via G. Marconi e via Cortina, mappali 266, 115, 330, 328, 325 e 737.

L'appartamento sub.32, confina a partire dall'ingresso e proseguendo in senso orario, con vano scala comune, murature perimetrali prospicienti su area condominiale e altra unità residenziale; sotto con autorimesse e cantine; sopra con altra unità residenziale.

L'autorimessa sub.29 al piano seminterrato confina, a partire da nord e proseguendo in senso orario, con area condominiale, locale ex centrale termica comune, ripostiglio comune, corridoio comune e altra autorimessa.

**Oneri, vincoli e servitù:**

Non sussistono oneri o vincoli particolari se non per quelli venutesi a costituire a seguito della vendita frazionata del fabbricato condominiale con relativi spazi ad uso comune quali l'area scoperta con i relativi percorsi, l'ingresso e il vano scale.

**PROPRIETÀ**

I beni immobili risultano in piena proprietà per l'intero degli esecutati in regime di comunione legale.

Le generalità degli esecutati vengono descritte nell'apposito documento "elenco soggetti della procedura" allegato alla presente relazione.

**PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari per l'intera proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in forza del seguente titolo:

- ◆ Atto di compravendita a rogiti del Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_  
in data 19/12/2005 Rep.n°122.895, trascritto a Treviso in data 11/01/2006 ai numeri 1230/851.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dalla certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa

Notaio in \_\_\_\_\_ e aggiornata alla data del 20/03/2018.

Lo scrivente precisa di aver comunque effettuato ulteriori consultazioni presso il Servizio



di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Treviso in data 05/11/2019, che si allegano, null’altro riscontrando rispetto a quanto già evidenziato nella suddetta certificazione.

**Trascrizioni:**

data	n° Reg. Gen.	n° Reg. Part.	TITOLO	A FAVORE DI	Diritto
07.02.18	4310	3248	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	con sede in c.f.	piena proprietà 1/1

**Iscrizioni:**

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
11.01.06	1231	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	con sede in c.f.	€ 444.000,00	piena proprietà 1/1
	320			€ 148.000,00	

**ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI**

Le unità immobiliari in pignoramento si collocano in una palazzina di modeste dimensioni formata complessivamente da quattro alloggi simili, ciascuno con proprie pertinenze accessorie, facente parte a sua volta di un più ampio complesso residenziale formato da tre condomini, tutti erigenti sul medesimo lotto mapp.340.

La palazzina in questione è denominata condominio “Palazzetto” la cui gestione non è affidata ad un vero e proprio amministratore ma è tenuta da un proprietario ivi residente che, in autonomia, si impegna a raccogliere e a ripartire le spese comuni per conto di tutti i proprietari.

Tramite suddetto condòmino è stato possibile risalire all’esercizio di gestione della palazzina e alla quantificazione e ripartizione delle spese ordinarie.

Dai dati raccolti è emerso che per il condominio in questione non esiste un regolamento né vi sono tabelle millesimali di proprietà, per cui le spese condominiali, fatta eccezione per il consumo dell’acqua che incide in minima parte, sono normalmente ripartite in parti uguali per ciascun alloggio (trattandosi di appartamenti con pertinenze abbinate pressoché simili); sempre dai documenti reperiti, è emerso che le spese condominiali ordinarie imputate a carico delle unità immobiliari pignorate risulta essere pari a circa € 350,00.

Tra le varie componenti di spesa vi è anche la quota relativa alla manutenzione del giardino comune la cui rendicontazione è tenuta dall’amministratore dell’adiacente



condominio “Stella” che, annualmente, provvede a comunicare al condominio “Palazzetto” le rispettive competenze in proporzione ai millesimi di proprietà generale (pari a 204,34/1000). Dette competenze, che solitamente si aggirano nell’ordine di circa € 220,00 (suddivise sempre in parti uguali per i quattro alloggi), risultano comunque ricomprese nella ripartizione delle spese precedentemente descritte.

Ai fini della stima, quindi, verrà considerato quale debito che rimarrà a carico di un potenziale acquirente, un importo pari alla somma di due esercizi di gestione ordinaria, ossia: € 350,00 x 2 = € 700,00. Tale importo verrà pertanto decurtato dal valore di mercato stimato in virtù del vincolo di solidarietà delle spese condominiali ai sensi dell’art.63 disp. di attuazione del C.C.

Si precisa inoltre che, alla data in cui sono stati forniti i rendiconti, non risultano esserci spese condominiali scadute o non pagate, fatta eccezione di una quota relativa alla manutenzione del giardino riferita all’annualità 2018/2019, imputabile per circa € 40,00 alle unità in argomento, né risultano approvate delibere assembleari che prevedano particolari oneri o vincoli, ovvero la sussistenza di ulteriori spese straordinarie a carico delle unità in trattazione.

Alla presente relazione vengono allegati sia i documenti contabili ricevuti dall’amministratore del condominio Stella, relativi alla gestione del giardino comune, sia la comunicazione e-mail ricevuta dal condòmino incaricato alla gestione dell’edificio “Palazzetto” con la sommaria rendicontazione delle spese ordinarie imputate alle unità in pignoramento.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Godega di Sant’Urbano è formato dalla pianificazione territoriale sovraordinata del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) approvato in sede CdS in data 19/10/2009 e dal P.I. (Piano degli Interventi) di cui ultima Variante n°15 adottata con deliberazione CC n°54 del 23/12/2019 e approvata con successiva deliberazione CC n°02 del 21/02/2020.

Il P.A.T. vigente ricomprende gli immobili all’interno dell’ambito territoriale omogeneo “ATO 3 – Borgo Nobili – Bibano di sopra e Bibano di sotto (art.6 N.t.a. del P.A.T.)”, ambito di urbanizzazione consolidata (art.3); la Carta dei Vincoli del medesimo strumento esclude gli immobili da Vincoli Paesaggistici ex D.Lgs.42/2004.

Il Piano degli Interventi individua gli immobili in questione in zona territoriale omogenea “B” – Zone Residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione (disciplinate dall’art.42 nelle N.T.O.) definite dallo strumento urbanistico quali parti di territorio parzialmente o totalmente edificate in cui si prevede il completamento dell’edificazione



nei lotti liberi, nonché l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti. In queste zone il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto e consente la manutenzione ordinaria e/o straordinaria, la ristrutturazione dell'edificio esistente con possibilità, solo nel caso di interventi che riguardano l'intero edificio, di ampliamenti volumetrici entro il limite massimo di mc 200 per unità edilizia e nel rispetto dei limiti delle distanze previste dal P.I.

Per il dettaglio degli interventi ammessi e dei parametri urbanistici si rimanda agli estratti cartografici del P.A.T. e del P.I. nonché alle relative Norme Tecniche di Attuazione allegati alla presente.

Si precisa che le disposizioni di cui all'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, recante i casi in cui dev'essere allegato il certificato di destinazione urbanistica agli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali, non si applicano al caso in questione in quanto trattasi di unità immobiliari censite al catasto edilizio urbano facenti parte di un complesso condominiale il cui terreno pertinenziale, sul quale sorge, ha una superficie inferiore a 5.000 mq.

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)**

Il condominio "Palazzetto", di cui fanno parte le unità in argomento, è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n°1863 del 09/05/1975 e successiva variante n°1 rilasciata con Concessione edilizia n°2289 del 19/05/1978 (limitatamente ai lavori di sistemazione dell'area esterna di cui alla tav. n.3 del progetto originariamente approvato).

L'edificio è stato ultimato in data 14/03/1977 e dichiarato abitabile a decorrere dal 15/09/1977 con Permesso di abitabilità n°1863 rilasciato dal Sindaco di Godega di Sant'Urbano in medesima data; unitamente al suddetto certificato di abitabilità risulta inoltre allegata la seguente documentazione:

- Certificato di collaudo statico redatto in data 23/11/1976,
- Autorizzazione per costruzioni in zona sismica rilasciata dal Genio Civile di Treviso con prot.n.3080 del 30/04/1975;
- Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal comando provinciale dei Vigili del Fuoco con prot.n°15960 in data 03/05/1977.

Oltre a quanto sopra elencato, presso gli archivi amministrativi del comune di Godega di Sant'Urbano è stata reperita una Comunicazione di Inizio Lavori di manutenzione straordinaria, depositata in data 06/08/2012 con prot.n.8473, riguardante semplicemente la sostituzione di grondaie, converse e pluviali.

Tutta la documentazione reperita presso i pubblici uffici più sopra richiamata viene allegata alla presente relazione.



### Conformità urbanistica / Difformità rilevate

Rispetto alle autorizzazioni edilizie rilasciate, gli immobili presentano solo una lieve difformità interna al piano seminterrato, consistente in un piccolo locale ripostiglio ricavato con due tramezze all'interno del vano cantina. Oltre a quanto sopra non sono stati effettuati altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione richiedenti licenza, concessione, autorizzazione o permesso di costruire.

Suddetta difformità risulta comunque facilmente sanabile previo ottenimento da parte del Comune di un ordinario provvedimento in sanatoria soggetta a sanzione minima.

I costi stimati per ottenere la sanatoria verranno meglio dettagliati al successivo capitolo relativo alla stima e decurtati dal valore di mercato determinato in quanto rimarranno a carico dell'acquirente.

Presso il Comune di Godega di Sant'Urbano non sono emerse ulteriori pratiche amministrative in corso o provvedimenti sanzionatori.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di appartamento, con pertinenze accessorie, facente parte di un condominio residenziale di soli quattro alloggi situato in località Bibano del comune di Godega di Sant'Urbano, via G. Marconi n°62.

L'edificio in questione fa parte di un più ampio complesso residenziale formato complessivamente da tre condomini erigenti sul medesimo lotto catastale mapp.340, realizzati tutti nella metà degli anni '70 del secolo scorso in una zona centrale del quartiere storico di Bibano, frazione situata a circa 3km dal centro di Godega di Sant'Urbano; nello specifico il complesso si pone in fregio all'incrocio fra le strade comunali di via Marconi e via Cortina.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in trattazione è denominato condominio "Palazzetto" la cui costruzione, come desumibile dal relativo certificato di abitabilità, è stata ultimata nel 1977; l'intero edificio è stato realizzato con struttura portante intelaiata di cemento armato, tamponamenti in laterizio, strutture dei solai in latero-cemento, tetto a padiglione con manto di copertura in tegole di cemento, finitura delle facciate con intonaco "graffiato" e tinteggiate, serramenti esterni con persiane avvolgibili in pvc ed elementi di lattoneria in lamiera zincata e verniciata.

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano terra-rialzato della semi porzione sud/ovest della palazzina, è con prospetti sud/est e sud/ovest in affaccio su giardino condominiale, a nord/ovest affaccia su corsia di manovra per le autorimesse mentre a nord/est è in aderenza ad altra unità residenziale e vano scala; l'accesso avviene





direttamente dal vano scala comune.

L'unità abitativa è formata dai seguenti vani con rispettive superfici utili arrotondate: un'entrata di 7 mq, una cucina di 13 mq, un soggiorno di 20 mq, un disimpegno zona notte di 4 mq, un bagno di 5 mq, due camere singole rispettivamente di 9 mq e di 11 mq e una matrimoniale di 16 mq; il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 85 mq e una superficie lorda, comprensiva delle murature, di circa 102 mq. L'immobile gode inoltre di una modesta terrazza di circa 8 mq in aggetto sul giardino comune, quindi con esposizione a sud-est; l'altezza utile interna è generosa e misura mediamente 2,80 m.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, quindi vetusti e da riqualificare, sono di tipo tradizionale e di media qualità, con pavimenti in piastrelle comuni nella zona giorno e in parquet nella zona notte; serramenti di porte e finestre su muri perimetrali sono in legno massello con vetro singolo, mentre porte interne e portoncino d'ingresso in legno tamburato.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia alimentata a gas metano situata in ripostiglio, condutture sottotraccia e radiatori tradizionali in acciaio lamellare collocati in nicchia in ogni stanza.

Al piano seminterrato del condominio trovano sede i box auto e le cantine di pertinenza degli alloggi il cui accesso avviene sia direttamente dall'area esterna adibita a parcheggio, attraverso rampa e corsia di manovra comune, sia dall'interno dello stabile attraverso il vano scala e corridoio comuni. L'autorimessa abbinata all'appartamento è situata quasi al termine della corsia esterna (penultimo basculante), si presenta con dimensioni interne pari a circa m 5,50 x 3,40 per una superficie utile di circa 19 mq e una superficie lorda pari a circa 21 mq. La cantina ha accesso dal corridoio comune ed è in posizione quasi contrapposta a quella dell'autorimessa; si presenta come locale avente dimensioni utili di circa 3,85 m x 4,30 m al cui interno vi è ricavato un piccolo ripostiglio di circa 1,50 m x 2,00 m, il tutto per una superficie utile di circa 16 mq e una lorda di 20 mq. L'altezza utile dei locali seminterrati è di 2,10 m.

Entrambe le pertinenze presentano finiture minimali e di tipo comune per i locali accessori, con pavimentazioni in cemento liscio al quarzo e pareti intonacate a civile; il basculante carraio del box auto è di tipo tradizionale in ferro zincato e pre-verniciato con apertura manuale.

Gli appartamenti del condominio dispongono inoltre di locali accessori comuni, situati sempre al piano seminterrato, quali un piccolo ripostiglio situato in prossimità del vano scala e un modesto locale di deposito, già adibito a centrale termica, accessibile solo dall'esterno attraverso la corsia di manovra.



L'unità abitativa si trova in condizioni di generale incuria e trascuratezza, presenta alcune tracce di muffe in corrispondenza delle pareti poste a nord e segni di infiltrazioni localizzate a soffitto nella stanza da bagno (probabilmente risolte di recente e dovute a una precedente rottura dell'impianto idrico dell'appartamento soprastante).

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione generale degli immobili può definirsi MEDIOCRE.

Come già precisato in relazione, gli immobili in pignoramento, come tutti gli alloggi dell'edificio "Palazzetto", hanno diritto a uno scoperto condominiale di 2672 mq sistemato in parte a giardino e in parte a parcheggio e percorsi, in uso comune con altre due palazzine limitrofe.

#### Certificati di conformità degli impianti:

non reperiti.

#### Certificati di abitabilità

Il condominio Palazzetto è stato dichiarato agibile con Permesso di abitabilità rilasciato dal sindaco di Godega di Sant'Urbano con certificato n.1683 del 15/09/1977.

#### Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'appartamento, avente una superficie abitabile utile di 85 mq e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione molto alti e che il bene appartenga presumibilmente alla classe energetica G.

### **STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI**

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati liberi. L'accesso agli stessi è avvenuto mediante ispezione giudiziale alla presenza congiunta del custode nominato e con l'ausilio di un fabbro; quest'ultimo ha provveduto ad aprire le porte di ingresso delle unità immobiliari pignorate e a sostituirne le relative serrature.

Il sottoscritto precisa di aver effettuato comunque le dovute ricerche rivolgendo istanza all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Conegliano, per reperire eventuali contratti di locazione registrati e non risolti; tuttavia, dal controllo effettuato tramite la banca dati



nazionale dell'anagrafe tributaria, relativamente agli immobili staggiati nulla è emerso. Nel merito si produce la richiesta presentata all'Agenzia e la risposta negativa ottenuta dalla medesima.

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati all'asta pubblica, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Suddetto valore è definito dagli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano le vendite all'asta rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

#### Consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda (SEL), maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere, nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

#### Determinazione della superficie commerciale o convenzionale

La superficie principale è rappresentata dai vani principali abitativi e dai locali accessori diretti dell'abitazione al piano terra-rialzato i quali, pertanto, assumono un rapporto pari ad 1. Le superfici delle pertinenze e quelle degli accessori complementari al piano seminterrato vengono ragguagliate in ragione dei consueti rapporti mercantili in uso nel mercato locale, con precisazione che sia all'autorimessa, sia alla cantina viene attribuito un rapporto pari a 0,50; quanto al terrazzino viene attribuito un rapporto pari a 0,25, da cui ne deriva:

<i>tipologia superficie</i>	<i>superficie</i>	<i>rapporto mercantile</i>	<i>superficie commerciale</i>
appartamento al p.t. - rialzato	mq 102,00	x 1,00	= mq 102,00
terrazza esclusiva	mq 8,00	x 0,25	= mq 2,00
cantina al p.int.(h.2,10)	mq 20,00	x 0,50	= mq 10,00
garage al p.int.(h.2,10)	mq 21,00	x 0,50	= mq 10,50
		sommano mq	<b>124,50</b>



### Valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima consistono in un appartamento di modeste dimensioni al piano terra-rialzato, con pertinenze accessorie al piano interrato, facenti parte di un condominio di quattro alloggi realizzato nel 1977.

L'edificio in questione fa parte di un tranquillo complesso residenziale formato da tre condomini che condividono lo scoperto comune ubicati in zona centrale di Bibano; frazione situata a circa 3km dal centro di Godega di Sant'Urbano. La zona in questione, ancorché periferica, mantiene comunque un sufficiente livello di apprezzabilità nel mercato immobiliare per la presenza di servizi essenziali e piccoli esercizi commerciali al dettaglio. Nonostante il contesto locale risulti adeguatamente urbanizzato, l'ambito territoriale predominante in cui si inserisce la località Bibanese risulta comunque quello agricolo, caratterizzato da ampi spazi a verde con presenza di caseggiati sparsi e nuclei storici di antico impianto.

Il condominio in cui risiedono le unità in questione è un edificio con un discreto grado di vetustà (oltre 40 anni) che, sebbene non risulti essere mai stato oggetto di interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione, fatta eccezione per alcune minime riparazioni, si presenta ancora in mediocri condizioni e strutturalmente sano.

In generale si può affermare che i beni mantengano ancora una sufficiente appetibilità, tuttavia la stagnazione del mercato che ha caratterizzato l'ultimo decennio ha ridotto sensibilmente la domanda per detta tipologia immobiliare. Si aggiunga inoltre che il perdurare della crisi economica ancora in atto, unitamente ai sopraggiunti cambiamenti normativi degli ultimi anni in merito all'evoluzione degli standard di prestazione energetica richiesti per i nuovi edifici o per quelli di recente ristrutturazione, ha ulteriormente frazionato il mercato degli immobili residenziali. Gli immobili edificati in periodo antecedente agli ultimi cambiamenti normativi, e pertanto di livello prestazionale energetico nettamente inferiore, come quelli in esame, si posizionano in un segmento di mercato differente che ha subito un forte calo delle quotazioni e che risulta condizionato anche dalla sovrabbondante offerta degli immobili simili nel mercato.

Ciò nonostante, per la determinazione del valore di mercato è stato comunque possibile utilizzare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e quelli riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo



scrivente sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare locale.

Le valutazioni sono state inoltre supportate anche dalle analisi effettuate su banche dati telematiche immobiliari e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono un quadro globale sull'andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo. Al valore medio di mercato ricercato sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari, dalla vetustà, dallo stato di manutenzione e conservazione. Tenuto conto di quanto sopra esposto e considerato, sulla base anche delle attuali condizioni di mercato e dalle indagini eseguite, lo scrivente ritiene di assegnare agli immobili di che trattasi un valore medio unitario pari a 700,00 €/mq.

Come già precisato in relazione, ai fini della stima, vi sono spese condominiali che, in virtù del vincolo di solidarietà ai sensi dell'art.63 disp. di attuazione del C.C., dovranno essere detratte dal valore di mercato stimato in quanto rimarranno a carico di un potenziale acquirente, per un importo forfettario pari a € 700,00, ossia pari a quello ottenuto dalla somma di due esercizi di gestione condominiale ordinaria. Oltre a ciò vi sono anche le spese da sostenere per l'ottenimento di una sanatoria edilizia e dei relativi aggiornamenti catastali inerenti una lieve difformità rilevata all'interno del locale cantina; per tali adempimenti è stato stimato un importo omnicomprensivo di spese tecniche, tributi, sanzioni e oneri accessori previsti per legge pari a circa € 2.500,00.

#### Valutazione

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi il seguente valore:

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>Valore di Mercato</i>
Appartamento con pertinenze accessorie	mq 124,50 x	€/mq 700,00 =	<b>€ 87.150,00</b>
a dedurre:			
- sanatoria per difformità interne al locale cantina e variazione catastale			<b>- € 2.500,00</b>
- oneri condominiali (pari a due esercizi di gestione ordinaria)		=	<b>- € 700,00</b>
		totale Valore =	<b>€ 83.950,00</b>



Valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato in funzione del grado di appetibilità dell'immobile e dell'attuale andamento delle vendite all'asta.

**Valore di vendita forzata** = € 83.950,00 – 20% = arrotondati € **67.000,00**  
(Euro Sessantasettemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 16/12/2020

Il Consulente esperto stimatore  
geometra GINO FARAON  
Documento firmato digitalmente

**Documentazione allegata:**

1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2. avviso d'asta;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali attuali e storiche;
5. estratto di mappa attuale;
6. planimetrie catastali;
7. ispezioni ipotecarie (elenco formalità);
8. titolo di provenienza (atto di compravendita Rep.122.895 del 19/12/2005 del Notaio );
9. estratti del P.I., del P.A.T. e delle Norme Tecniche di Attuazione;
10. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
11. documentazione condominiale reperita;
12. richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione in essere non risolti e risposta ottenuta della stessa;
13. elenco ed estremi dei soggetti della procedura.



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° 1/2018**

**G. E. dott.ssa PAOLA TORRESAN**

(prossima udienza in data 27/01/2021)

promossa da

**DOBANK SPA (UNICREDIT SPA)**

contro

**n°2 ESECUTATI**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**FOTO 1**



FOTO 2



FOTO 3





FOTO 4 - accesso da strada pubblica



FOTO 5 – rampa comune



FOTO 6 – corsia di manovra comune



FOTO 7 – ingresso/vano scala comune



FOTO 8 - entrata



FOTO 9 - cucina



FOTO 10 - soggiorno



FOTO 11 - terrazza



FOTO 12 - disimpegno



FOTO 13 - cameretta



FOTO 14 – camera matrimoniale



FOTO 15 - bagno



FOTO 16 – segni d'infiltrazione precedente



FOTO 17 - cameretta



FOTO 18 – particolare serramenti e accessori



FOTO 19 – caldaia in ripostiglio





FOTO 20 - scale



FOTO 21 – corridoio comune p.int.



FOTO 22 – autorimessa p.int.



FOTO 23 – cantina p.int.



FOTO 24 – ex c.t. comune



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

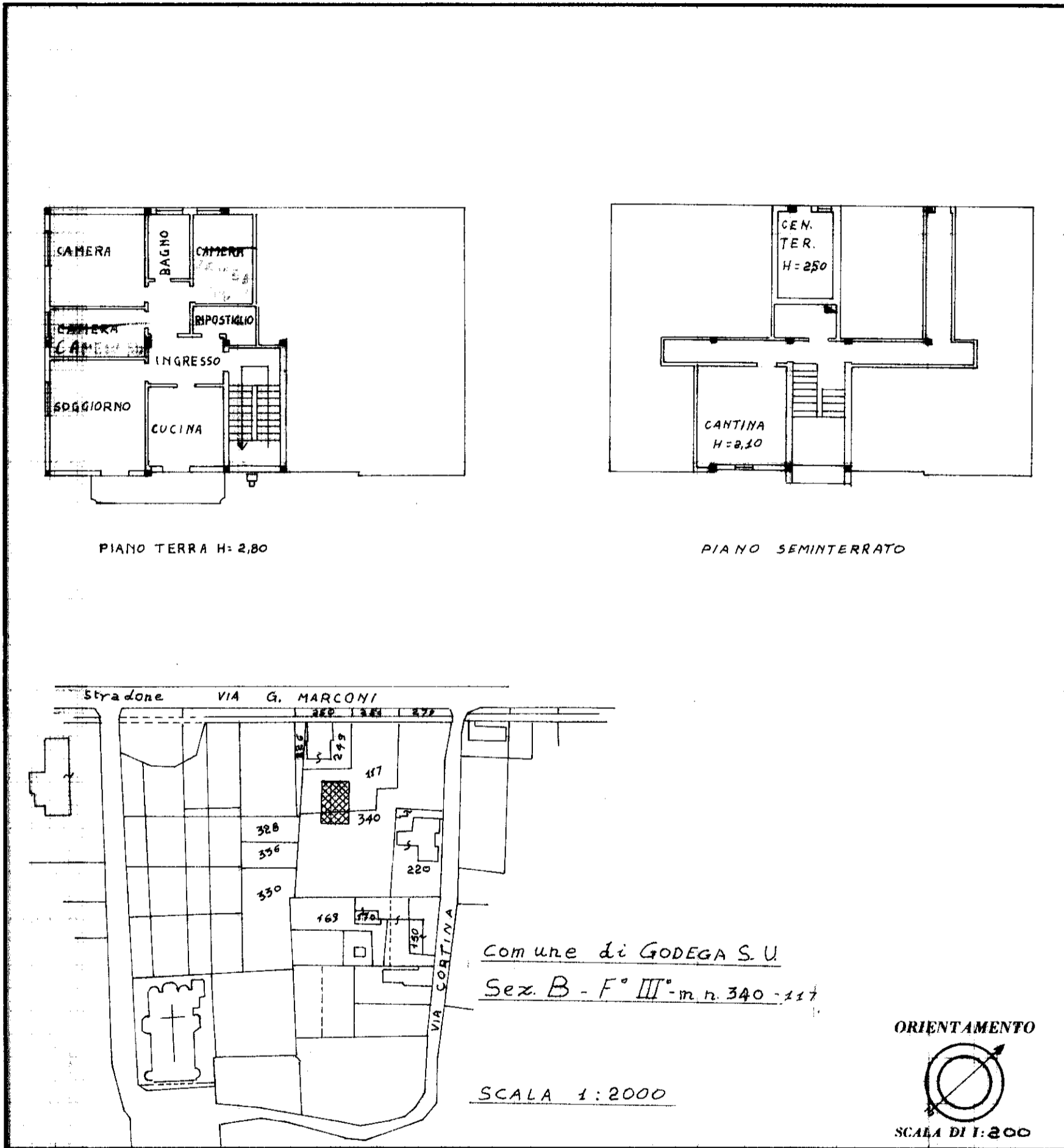
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GODEGA S. URBANO Via G. MARCONI

Ditta DEL PUPPO NORMA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

362/5



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N.º 3254

B3/B62/5

Compilata dal Geom. IVO DA RE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di TREVISO

DATA 22-10-77

Firma: [Signature]

2A ELIOPIAVE



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

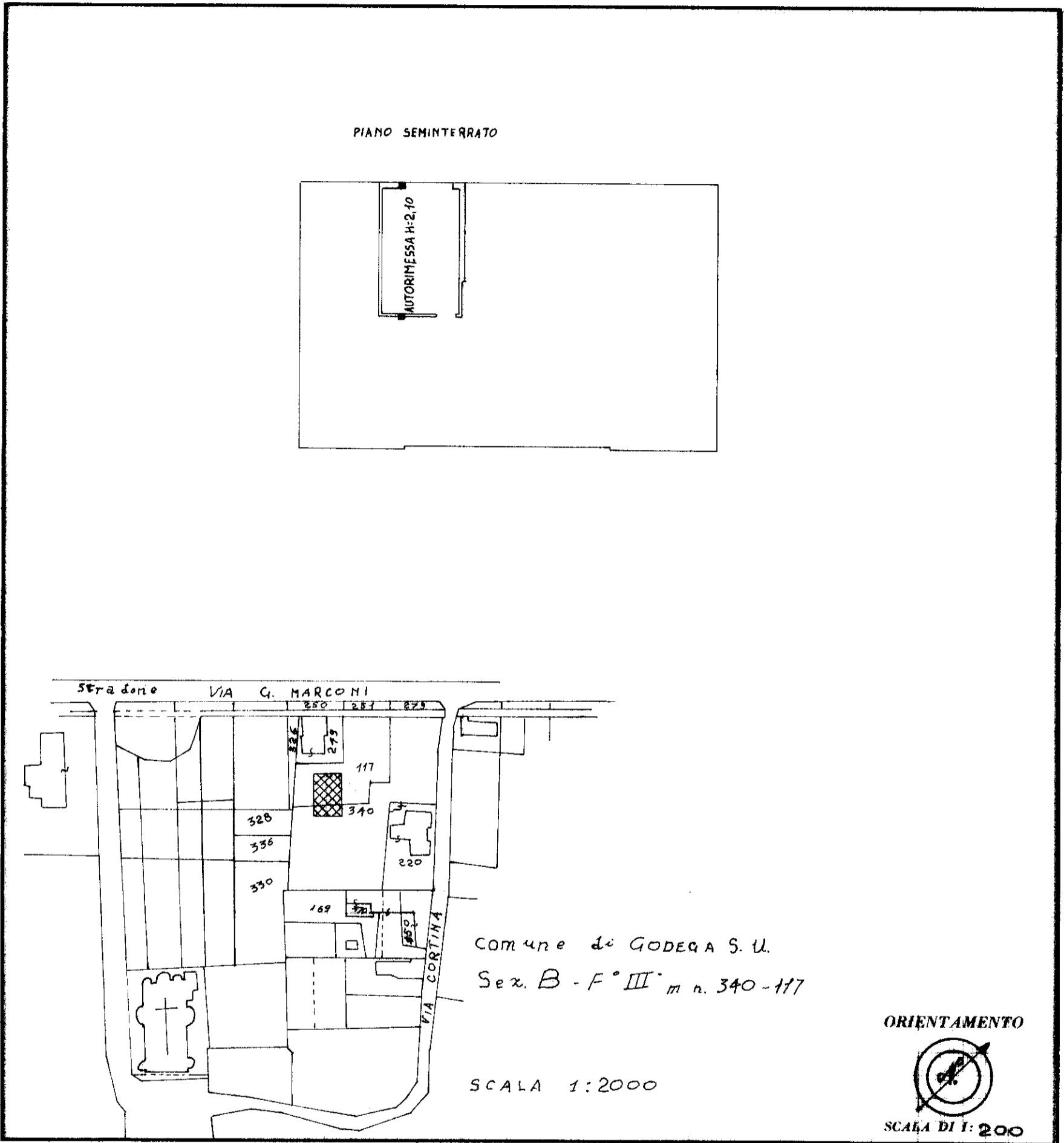
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GODEGA S. URBANO Via G. MARCONI

Ditta DEL PUPPO NORMA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

362  
2



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N.º 3249

B 3/362/2

Compilata dal Geom. IVO DA RE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di TREVISO

DATA 22-10-77

Firma: geom. Ivo Da Re

Godega S. Urbano

-3 ELIOPIAVE