

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Leonardo BIANCO

UDIENZA DEL 20/05/2026

Esecuzione Immobiliare n. 76/2025

a carico della ditta:

Esecutato 1 per la quota di piena proprietà

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Fabio Zane, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1695 con studio in Treviso, Viale G.G. Felissent n. 35, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 16 ottobre 2025 dal sig. G.E. Dott. Leonardo BIANCO, del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 17 ottobre 2025, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 76/2025 promossa da:

<i>Quesito</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>Premesse / determinazione dei lotti</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>1) Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag.</i>	<i>3</i>
<i>2) Descrizione catastale degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	<i>4</i>
<i>3) Confini</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>4) Atto di provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>5) Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>
<i>6) Servitù riscontrate</i>	<i>Pag.</i>	<i>9</i>
<i>7) Aggiornamenti delle verifiche</i>	<i>Pag.</i>	<i>9</i>



8) Descrizioni degli immobili	Pag. 9
9) Attestato Prestazione Energetica	Pag. 12
10) Disponibilità degli immobili	Pag. 12
11) Accertamento della destinazione urbanistica	Pag. 13
12) Potenzialità edificatoria residua	Pag. 13
13) Verifica della conformità urbanistica	Pag. 13
14) Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	Pag. 14
15) Metodi di stima	Pag. 16
16) Valutazione degli immobili	Pag. 18

*** **

Q U E S I T O :

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 76/25 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di abbinata realizzata su due piani di cui uno fuori terra, con scoperto esclusivo, sita in Comune di Vedelago con accesso da Via Fogazzaro al civico n. 13, e nello specifico:

- **Abitazione** con accesso pedonale e carraio da via pubblica, sviluppata al piano terra per una superficie lorda di circa 117,50 mq oltre a portico di circa 12,70 mq e al piano interrato per una superficie lorda di circa 59,70 mq
- **Magazzini / ripostiglio (attualmente censiti come garage) al Piano S1** con accesso da rampa in cls di complessivi di circa mq. 55,20 ca.
- **Posto auto coperto** al P. terra – realizzato in aderenza ad altra unità immobiliare, di proprietà di terzi, di complessivi mq. 14,50 circa;



- **Area urbana** esclusiva pertinenziale di catastali mq. 1843 (comprensivo del posto auto coperto di cui sopra) parte edificabile e parte agricola. (vedi CDU allegato)

*I beni colpiti dal presente procedimento risultano già parzialmente identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono **riconducibili ad un unico lotto.***

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ha proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, provvedendo a richiedere, **presso il Comune di Veduggio** la documentazione riferita alle pratiche edilizie archiviate e attestanti la legittimità del complesso nonché alla richiesta **all'Agenzia delle Entrate** in merito alla presenza o meno di eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere oltre a richiedere **all'Agenzia del Territorio (catasto)** la documentazione ivi depositata di riferimento.

Successivamente ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di I.V.G., il quale comunicava la data del **10/02/2026** per il sopralluogo, avvenuto alla presenza del Custode e dell'esecutato che si è dimostrato collaborativo. In tale data si procedeva all'accesso definendo le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo catastale ed urbanistico effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

Osservazioni ai documenti agli atti:



Si segnala che nell'atto di pignoramento non viene indicata la presenza del posto auto coperto (unità autonoma produttore reddito), peraltro assentito, e che è stato oggetto di aggiornamento catastale solo al Catasto Terreni, mancando le planimetrie aggiornate del Catasto Fabbricati, come meglio descritto nei capitoli successivi.

Per tale criticità lo scrivente ha provveduto a segnalazione all'Ill.mo sig. Giudice Esecutante con istanza in data 27/02/2026. l'Ill.mo sig. G.E. con ordinanza in data 28/02/2026 autorizzava lo scrivente a ricomprendere il valore del posto auto nel totale del lotto. **(All. n. 10).**

Si segnala inoltre che, sempre nell'atto di pignoramento, l'indicazione della Via non è aggiornata riportando ancora quanto indicato catastalmente al posto della corretta Via Fogazzaro civico n. 13.

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del **07/11/2025**, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visure al C.F.; all. n. 01.2 planimetrie catastali, 01.3 elaborato planimetrico e elenco sub)

Bene 1

Comune di Vedelago sez.C fg.6 **catasto Fabbricati**

mapp. 1200 sub 1 cat. F/1 cons. 1843mq. Area Scoperta – Via G.Marconi

Bene 2

Comune di Vedelago sez.C fg.6 **catasto Fabbricati**

mapp. 1200sub2 cat. A/2 cl.2 cons. 6,5 Vani sup catastale mq 146 Sup.

Catastale escluse aree scop143 mq. Rc € 637,82 – Via G. Marconi- PS1-T



Abitazione

Bene 3

Comune di Vedelago sez.C fg.6 **catasto Fabbricati**

mapp. 1200sub3 cat. C/6 cl.U cons. 50 mq sup catastale mq 50 Rc € 147,19

– Via G. Marconi- PS1- **Garage**

Si evidenzia inoltre, *per completezza*, che il mappale su cui insiste il fabbricato, è così censito al **CT** del Comune di Vedelago al foglio 24 **mapp. 1200** Ente urbano di mq. 2098 (**all. 02.1 visura C.T.**)

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il compendio mapp. 1200, confina a nord con mapp. 808, a est con il mapp.n.1166 e 1167, a sud con via Fogazzaro, a ovest con m.n. 2597,2423 (**all. n. 02.2 estratto mappa CT**)

4) ATTI DI PROVENIENZA

I beni oggetto di esecuzione di cui ai **LOTTO unico** sono pervenuti all'esecutato in forza di:

- **Atto di compravendita** in data 26/07/1985 rep. N. 17252 del Dr. F.Giopato notaio in Treviso ivi reg.to il 13/08/1985 al n. 6240, trascritto a Treviso il 23/08/1985 ai nn 16877 gen. e n. 13827 part.

(**all. n. 03 copia atto**)

- **Atto di compravendita** in data 27/10/2006 rep. N. 2382 del Dr. M.Tottolo notaio in Castelfranco V.to ivi reg.to il 02/11/2006 al n.1776 serie 1T , trascritto a Treviso il 03/11/2006 ai nn 54680 gen. e n. 31249 part.

(**all. n. 04.1 copia atto e nota di rettifica seguente all. n.04.2**)

- **Rettifica a Trascrizione 31249 del 2006** – Atto pubblico Notaio Tottolo del



27/10/2006 rep. 2382/1106 trascritto a Treviso il 24/12/2009 ai nn 47932 gen e
n. 29142 part.

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 5.1 Elenchi sintetici formalità – All. n. 5.2 certificato notarile

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) Titolo: Atto giudiziario, sentenza di assegnazione della casa familiare
Tribunale di TREVISO Uff. Giud. Tribunale di Treviso in data 25/07/2023 rep. n.
1370

Data: 31/07/2023 **Reg. Gen.** 28969 **Reg. Part.:** 20817

A FAVORE: [REDACTED] cf:

[REDACTED] per diritto abitazione quota 1/1

Beni: beni oggetto della procedura

A CARICO:

Esecutato 1 per diritto di abitazione quota 1/1

2) Titolo: verbale di pignoramento immobili Uff. Giud. Tribunale di Treviso in
data 26/02/2025 rep. n. 1385

Data: 12/03/2025 **Reg. Gen.** 8557 **Reg. Part.:** 5902

A FAVORE: [REDACTED]

sede [REDACTED] cf: [REDACTED]

Beni: beni oggetto della procedura

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota

ISCRIZIONI- C.RR.II. di Treviso

1) Titolo: ipoteca volontaria concessione a garanzia di Mutuo Fondiario- atto



Notaio Dominijanni sede Vedelago del 29/12/2009 rep. N.12890/4871

Data: 07/01/2010 **Reg. Gen.** 594 **Reg. Part.:** 146

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

Beni: beni oggetto della procedura

Capitale € 142.000,00 **Totale** € 270.000,00 (durata 15 anni.)

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota

2) **Titolo:** ipoteca volontaria derivante da ipoteca volontaria- atto Notaio

Dominijanni sede Vedelago del 03/03/2011 rep. N.13570/5289

Data: 29/03/2011 **Reg. Gen.** 10728 **Reg. Part.:** 2249

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

Beni: beni oggetto della procedura

Capitale € 281.507,82 **Totale** € 350.000,00

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota

3) **Titolo:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto Tribunale

Treviso 07/07/2023 rep. N.1624/2023

Data: 18/07/2023 **Reg. Gen.** 26946 **Reg. Part.:** 3928

A FAVORE: [REDACTED]

Beni: beni oggetto della procedura

Capitale € 28.092,05 **Totale** € 60.000,00

A CARICO:



Esecutato 1 per l'intera quota

4) **Titolo:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto Tribunale

Treviso 07/07/2023 rep. N.1624/2023

Data: 18/07/2023 **Reg. Gen.** 26946 **Reg. Part.:** 3929

A FAVORE: [REDACTED]

Beni: beni oggetto della procedura

Capitale € 121.792,60 **Totale** € 121.796,50

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota

5) **Titolo:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - atto Tribunale di

Treviso in data 14/10/2023 rep. 4881

Data: 29/01/2024 **Reg. Gen.** 3207 **Reg. Part.:** 446

A FAVORE: [REDACTED]

Beni: beni oggetto della procedura

Capitale € 63.654,55 **Totale** € 80.000,00

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota

6) **Titolo:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - atto Tribunale di

Treviso in data 24/01/2024 rep. 6650

Data: 07/05/2024 **Reg. Gen.** 16213 **Reg. Part.:** 2273

A FAVORE: [REDACTED]

Beni: beni oggetto della procedura



Capitale € 132.270,40 Totale € 160.000,00

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota

6) SERVITU' RISCONTRATE

Risulta indicato nell'atto di provenienza (17252 rep. Notaio Giopato) servitù di passaggio "per pedoni e veicoli di ogni tipo lungo il confine est del mappale n.1200 a favore del terreno al m.n. 808 ".

Con atto di provenienza n. 2382 rep. Notaio Tottolo tale servitù viene richiamata **modificandola** come segue "servitù di passaggio di cui all'atto in data 26 luglio 1985 n. 17252 di rep. Notaio Giopato ben nota alla parte acquirente, servitù che verrà ora esercitata per accordo espresso tra le parti sull'esistente servitù di passaggio a carico del mappale 2423 stessi Comune e Foglio".

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 07/11/2025 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 24/03/2025 come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche** pertanto le medesime risultano aggiornate al 07/11/2025 come da elenco sintetico delle formalità.

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione di bifamiliare ubicata in Comune di Vedelago con accesso carraio e pedonale dalla pubblica via Fogazzaro al civico n. 13.

Il corpo di fabbrica ha struttura mista in laterocemento, tetto a quattro falde realizzato con muretti e tavelloni e manto in coppi, e si sviluppa su due piani di



cui uno seminterrato ed uno fuori terra. Realizzata nel 1974 con abitabilità del 1975 è stato oggetto di un ulteriore intervento di ristrutturazione ed ampliamento per la realizzazione della porzione a fianco – nuova abitazione - tramite un collegamento (posto auto coperto nel lato ovest) autorizzato con P.di C. nel 2003, a tutt'oggi privo di agibilità.

Ubicato in zona semicentrale a ca 1 km dalla sede municipale, e dai principali servizi quali farmacia, plessi scolari, supermercato e vari negozi di quartiere, quindi ben servito.

Dotato di ampio scoperto privato esclusivo, parzialmente inghiaiato per l'accesso degli autoveicoli e a verde ad uso giardino, comunque ben curato e piantumato, di complessivi **mq. 1843 catastali ai quali va' detratta l'area coperta dal posto auto di mq. 14,50 ca e così per residui mq. 1828,50 catastali**. L'immobile risulta così composto:

al Piano Terra, accesso dall'area adibita a giardino, su porticato, ingresso, soggiorno, cucina, corridoio di collegamento zona notte con bagno e tre camere con vano scale di collegamento all'interrato, con h media di ml 2,70 con superficie lorda complessiva di **mq. 117,50 ca oltre a mq. 12,70** ca adibiti a porticato. Ingresso e zona giorno con pavimentazione in piastrelle ceramiche, così come per il locale bagno, rivestimenti laddove presenti in piastrelle ceramiche, camere pavimentate con parquet in legno, infissi interni in legno tamburato e finestre in legno dotate di vetrocamera singola, scuri a persiana in plastica, portoncino di ingresso in legno. Le scale che portano al piano seminterrato sono rivestite in cotto.

Al Piano S1 (seminterrato): accesso da scale interne e da portoncino vetrato



che dà su rampa in cls. Così suddiviso: ex garage (attualmente diviso in due porzioni ad uso magazzino), magazzino (usato impropriamente come taverna dotata di caminetto ed angolo cottura), lavanderia/bagno/CT. La pavimentazione è in cotto nei locali accessori con finestrature in PVC con vetro camera prima generazione, compreso la porta finestra montata al posto del portoncino del garage. L'altezza media è pari a ml. 2,32 e sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 114,90 ca.**

Sono presenti i seguenti impianti: termo autonomo a gas con termosifoni in acciaio in nicchia, idraulico da acquedotto e fognario con vasche svuotamento periodico. Pur richiesta in fase di sopralluogo, non è stata fornita alcuna documentazione attestante la manutenzione degli impianti e della caldaia. Sono presenti inoltre split con macchina esterna per il condizionamento. Al piano Terra, in ingresso è presente una stufa a Pellets.

Ed inoltre: Posto auto coperto con accesso dal giardino parzialmente pavimentato. Realizzato con Travatura in Legno, tavolato e manto di copertura in coppi a collegamento delle due unità residenziali. Si evidenzia che su tale unità si affaccia una finestra dell'unità collegata creando di fatto servitù di veduta. Tale posto auto ha un'altezza media di ca 3,30 ml sotto tavolato e sviluppa una sup. complessiva lorda di mq. 14,50 ca.

Nel suo assieme esternamente ed internamente si presenta in buono stato conservativo sia a livello di intonaci sia a livello di lattonerie ed infissi. Solo sul vano scale interno, nella parte controterra appaiono evidenti tracce di umidità ascendente. Non presenta evidenti segni di fessurazioni e/o cavillature od altri vizi apparenti che possano indicare criticità a livello statico. Le finiture generali



dell'immobile risalgono all'epoca della realizzazione (agibilità del 1975).

Sullo scoperto, sul retro dell'immobile, è presente una casetta in legno con porticato uso legnaia /ricovero attrezzi da giardino, la stessa risulta eccedente dimensionalmente a quanto previsto dal regolamento edilizio del comune di Vedelago **all'art.96 punto 10** pertanto dovrà essere rimossa. Si evidenzia inoltre che tra le due unità non è materializzato il confine di proprietà, lo stesso dicasi per il confine a nord tra gli immobili oggetto della presente e i terreni agricoli di terzi. **(vedi foto dalla n. 1 alla n. 22)**

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Negli atti in comune così come negli atti di provenienza non risulta depositato/allegato l'“Attestato di prestazione energetica degli edifici”. Data la specificità dell'immobile in oggetto, mai oggetto di riqualificazione energetica si ipotizza che il fabbricato considerato possa avere costi di gestione energetica **alti**. L'attestato di prestazione energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo gli immobili di cui alla presente sono risultati occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

L' Atto giudiziario, sentenza di assegnazione della casa familiare Tribunale di TREVISO, risulta trascritto in data 31/07/2023, anteriormente al pignoramento ma successivo all'ipoteca la cui trascrizione è avvenuta il 07/01/2010, e pertanto lo stesso non è opponibile alla presente procedura. **(all. n. 05.1)**

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso (come da richiesta prot. in ingresso n. 252219 del 12/11/2025) la stessa dichiara **che non**



risultano contratti di locazione e/o di comodato. (**all. n. 06**).

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Vedelago) e dal CDU

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

Tutti I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Vedelago , **tav. 1.2** in particolare

la parte sud in **“Zona territoriale di Trasformazione C1.s”** (art. 33 NTO.),

la parte Nord in zona **“Agricola non integra”** (art.39 NTO) ed all'interno della

“Fascia Tampone” (art.80 NTO):

Risultano i seguenti vincoli **tav.1.1B**: il mappale ricade all'interno della **“fascia di rispetto aeroportuale – zona 7”** (art.68 NTO)

(**all. n. 07 Estratto tavola Prg, e Norme Tecniche e Reg.Edilizio all. n.8.1 CDU**)

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto , dalla **lettura grafica** della tavola della zonizzazione nella porzione classificata come C1s risulta sviluppare ulteriore capacita edificatoria per complessivi **mc 850 c.a** (**All. n.7**)

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione richiesta al Comune di Vedelago ed inviata allo scrivente in data 03.02.2026 via PEC)

in via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

Prat. Ed. n. 183/1974



- Autorizzazione edilizia (licenza edilizia) n.183/974 in data 09/10/1974 (**All.n. 09.1**);
- Dichiarazione inizio lavori 12/10/1974 (**All.n.09.2**)
- Certificato di abitabilità prat.n. 183/974 del 07.02.1975– (**All.n.09.3**)
- Grafici allegati (**All.n.09.4**)

Pratica edilizia n. 59/2002

- Permesso di costruire n. 209 del 21.10.2003 (**All 09.5**)
- Inizio lavori + C.A. in data 17.02.2004 (**All 09.6**)
- Grafici di progetto (**All 09.7-09.8**)

14) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi*



e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Tutto ciò premesso:

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dall'art. 34bis del DPR 380/2001 modificato recentemente con il D.L. 69/2024 convertito dalla Legge n. 105/2024.*

Come evidenziato nella tavola comparativa (**All.n.11**) , si sono riscontrate le seguenti difformità **riconducibili all'epoca di costruzione** :

- 1) realizzazione di una diversa quota del terreno circostante l'abitazione tramite sbancamento dei tre lati del fabbricato verso campagna per ca **cm 61 rispetto l'assentito**, ad eccezione del fronte principale verso strada e con la conseguente realizzazione da piano interrato a piano seminterrato; diversa realizzazione della originaria rampa di accesso al garage
- 2) Difformità prospettiche delle finestre di entrambi i piani
- 3) Spostamenti di alcune tramezze interne
- 4) Diversa realizzazione dell'altezza interna del seminterrato.

Per quanto riguarda le difformità realizzate in epoca successiva:



- 1) Tamponamento del varco di accesso al garage con porta finestra con conseguente cambio d'uso del locale da garage a magazzino e realizzazione di tramezza interna divisoria ;
- 2) difformità realizzativa del posto auto coperto con tetto in struttura lignea e non in laterocemento, con aumento del volume e della superficie coperta;

Dopo confronto con l'Ufficio tecnico comunale si prevede che per tali difformità sopraindicate sia possibile prevedere una pratica di regolarizzazione ex art. 34 ter ed in sanatoria ex art. 36 bis T.U. con una **spesa ipotizzabile:**

sanzioni previste € 1.032,00 x2 oltre alle spese tecniche per complessivi € 5.000,00; variazione catastale diritti compresi in € 1.000,00 ; e quindi **complessivamente € 8.500,00.** (salvo più esatti in sede di istruttoria della pratica). **Per quanto riguarda il posto auto esterno si dovrà inoltre provvedere a relazione finale e collaudo strutturale.**

15) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

15a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta



incidentale sul valore da stimare e in particolare:

15b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato per beni simili, pur riscontrando oggettive difficoltà a trovare recenti comparabili in zona, risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte anche telematiche, da quanto indicato dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle entrate .

Si evidenziano nel caso in esame, quali elementi incrementali l'autonomia del fabbricato per la sua struttura , la sua ubicazione in zona residenziale nelle immediate vicinanze del centro del Comune dei Vedelago, con la presenza di negozi, scuola per l'infanzia, farmacia, e Chiesa , quindi ben servita, il discreto stato manutentivo generale, non ultimo la presenza di area adibita a giardino e spazio di manovra ben dimensionata, la possibile capacità edificatoria residua, **quali elementi decrementali** l'accesso dalla strada comunale privo di cancelli ,la vetustà del fabbricato, (la agibilità risale al 1975) con finiture dell'epoca , e la necessità di provvedere a materializzare i confini di proprietà e alle pratiche di sanatoria come meglio descritto precedentemente ed all'aggiornamento delle schede catastali.

15c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto



di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi; evidenziando la mancanza di garanzia per eventuali vizi attualmente non riscontrabili se non tramite accertamenti particolari quali indagini geologiche. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al cap. precedente comma 15, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO Unico

Bene 1

Comune di Vedelago sez.C fg.6 **catasto Fabbricati**

mapp. 1200 sub 1 cat. F/1 cons. 1873mq. Area Scoperta

di complessivi mq. 1843 (a cui va detratta la superficie del PA coperto di 14,50 mq. e la superficie edificabile del lotto per cui residuano mq. 690 agricoli)

Bene 2

Comune di Vedelago sez.C fg.6 **catasto Fabbricati**

mapp. 1200sub2 cat. A/2 cl.2 cons. 6,5 Vani sup catastale mq 146 Sup.

Catastale escluse aree scop143 mq. Rc € 637,82 – Via G. Marconi- PS1-T

Abitazione

Bene 3

Comune di Vedelago sez.C fg.6 **catasto Fabbricati**



mapp. 1200sub3 cat. C/6 cl.U cons. 50 mq sup catastale mq 50 Rc € 147,19

– Via G. Marconi- PS1- **Garage ora adibito a magazzini**

oltre al posto auto coperto di mq. 14,50 privo di identificativo catastale

Rapporti mercantili:

sup.comm. abitazione PT mq 117,50x1	=	117,50
sup. comm. Portico mq. 12,70 x 0.3	=	3,80
sup.comm accessori ps1 mq.114,90 x 0.5	=	57,45
sup.comm. posto auto coperto mq.14,50 x 0.3	=	<u>4,35</u>
totale	=	183,10

Valore di stima all'oggi Mq. 183,10 x € 1000 **€ 183.100,00**

Area pertinenziale esclusiva

Ad uso agricolo mq.690 x € 8/mq (arr.to) € 5.520,00

Volume residuo espresso dal lotto mc. 850

Da tabella comunale (**All - 8.2**) mc. 850 x € 81/mc € 68.850,00

Valore di stima all'oggi **€ 257.470,00**

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

Pratica SCIA sanatorie/aggiornamento catastale € 8.500,00

Più probabile valore di mercato all'oggi **€ 248.970,00**

Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% € 49.794,00

Valore vendita forzata **€ 199.176,00**

arr.ti a € 199.200,00 (diconsi euro **centonovantanovemiladuecento,00**).

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.



Treviso, 08/04/2026

L'E.S.

- Zane geom. Fabio –

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 Planimetrie catastali CF

All. doc. 01.3. Elaborato planimetrico i CF

All. doc. 02.1 Visura CT

All. doc. 02.2 Estratto di mappa

All. doc. 03 Atto di provenienza rep. 17252 Giopato

All. doc. 04.1 Atto provenienza rep. 2382 Tottolo

All. doc. 04.2 Nota di rettifica rep. 2382 Tottolo

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All. doc. 05.2 Certificato Notarile

All. doc. 06 Comunicazioni contratti Agenzia Entrate

All. doc. 07 Estratto Regolamento edilizio ; Estratto PI, e NTO

All. doc. 08.1 CDU

All. doc. 08.2 Tabelle valori aree edificabili

All. doc. 09.1 Autorizzazione edilizia 09/10/1974

All. doc. 09.2 inizio lavori 12/10/1974

All. doc. 09.3 Abitabilità n. 183-74 del 07/02/1975

All. doc. 09.4 Elaborato grafico

All. doc. 09.5 P.di C. n.209 del 21/10/2003

All. doc. 09.6 Inizio lavori +C.A. prot.3642/2004

All. doc. 09.7 Tav.1 all. PdC 209/2003

All. doc. 09.8 Tav.2 all PdC 209/2003

All. doc. 10 Dispositivo GE

All. doc. 11 Indicazione di massima delle difformità riscontrate

All. doc. 12 Documentazione fotografica

