

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 200/2019

Promossa da  
DoValue S.p.A.  
per BCC NPLS 2020 S.r.l.

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Leonardo Bianco  
Perito stimatore: ing. Eva Gatto

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

---

31055 QUINTO DI TREVISO (TV)- VIA MONS. L. TOGNANA, 75/D  
e-mail: [evagatto1@gmail.com](mailto:evagatto1@gmail.com) - PEC: [eva.gatto@ingpec.eu](mailto:eva.gatto@ingpec.eu)



## Indice

Premessa .....	3
I beni .....	3
Lotto 1 .....	4
Identificazione catastale .....	8
Confini e servitù .....	9
Proprietà e provenienza.....	10
Iscrizioni e trascrizioni .....	10
Disponibilità .....	12
Pratiche edilizie e verifica conformità.....	12
Calcolo superfici.....	14
Stima .....	15
Lotto 2 .....	16
Identificazione catastale .....	18
Confini e servitù .....	19
Proprietà e provenienza.....	20
Iscrizioni e trascrizioni .....	20
Disponibilità .....	21
Pratiche edilizie e verifica conformità.....	21
Calcolo superfici.....	22
Stima .....	23
Lotto 3 .....	24
Identificazione catastale .....	26
Confini e servitù .....	26
Proprietà e provenienza.....	27
Iscrizioni e trascrizioni .....	27
Disponibilità .....	29
Pratiche edilizie e verifica conformità.....	29
Calcolo superfici.....	30
Stima .....	30
Indicazioni finali .....	31
Elenco allegati .....	32



## Premessa

Con provvedimento del 09.10.2021 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Eva Gatto perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da DoValue S.p.A. (per BCC NPLS 2020 S.r.l.) - CF 00390840239 - contro le parti esegutate (Allegato 1 – Identificazione parti).

In data 15.10.2021 la sottoscritta prestava giuramento di rito e depositava telematicamente il Verbale di accettazione dell'incarico e giuramento; accedendo al fascicolo telematico reperiva la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

In data 07.06.2023 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Torresan disponeva la riunione del procedimento R.G.E. n. 125/2023 al portante R.G.E. n. 200/2019.

\* \* \*

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Godego (TV) e ha proceduto con l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni e ai valori correnti espressi dal mercato.

Quanto al procedimento portante il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile redatta in data 05.07.2019.

Quanto al procedimento oggetto di riunione il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile redatta in data 19.04.2023.

Preso atto di quanto rilevato e assunte le necessarie informazioni la scrivente è in grado di esporre quanto segue.

## I beni

I beni oggetto di pignoramento, tutti siti nel comune di Castello di Godego (TV) in via Chioggia, sono costituiti da:

- Lotto 1: un fabbricato residenziale di complessivi due piani fuori terra e area scoperta di pertinenza;
- Lotto 2: un fabbricato ad uso garage/fienile a due piani fuori terra e relativa area scoperta di pertinenza;
- Lotto 3: un terreno.



Nel prosieguo verrà dettagliatamente descritto lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e la titolarità degli immobili (Allegato 2 - Localizzazione dei beni, Allegato 3 - Documentazione fotografica).

**I beni sono tutti pignorati per l'intero secondo le modalità di seguito descritte.**

Non vi sono, sui beni pignorati, vincoli artistici o storici né diritti demaniali salvo quanto di seguito riportato; non sono emersi usi civici.

Al fine di trarre le condizioni di maggior commerciabilità possibile dei beni pignorati l'ubicazione, la conformazione, la disposizione, la consistenza, la destinazione d'uso e la situazione relativa alla titolarità dei beni, sono tali da rendere individuabili tre Lotti. A tale contesto vanno aggiunte distinte ed autonome caratteristiche valutative, caratteristiche tutte che saranno di seguito analizzate. Quanto alla divisibilità degli immobili si tratterà specificatamente nel prosieguo entrando nel dettaglio delle peculiarità che caratterizzano ciascun Lotto.

Sono stati effettuati tre sopralluoghi presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza. Hanno preso parte, oltre alla sottoscritta, il Custode nominato e gli Esecutati intestatari.

## **Lotto 1**

Trattasi di un'unità indipendente a uso residenziale di complessivi due piani fuori terra sita in via Chioggia 24/A, così composta:

- al piano terra: ingresso - soggiorno, cucina, ripostiglio, wc non finestrato con doccia, lavanderia, disimpegno, vano scala e limitata area scoperta;
- al piano primo: una camera matrimoniale con wc riservato non finestrato, due camere doppie, una camera singola, un bagno finestrato con vasca e doccia, un disimpegno e un vano scala.

La stessa è parte di un più ampio complesso edificato, composto da più unità accostate.

I beni sono pignorati per l'intero secondo i seguenti diritti reali:

- Esecutato 1: per la quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Esecutato 2: per la quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Nel Quadro D - Ulteriori informazioni della nota di trascrizione del pignoramento è riportato *"Il tutto compreso di pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, oltre alle relative quote delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 117 c.c."*



L'edificio è finitimo e condivide pareti comuni con il Lotto 2 di seguito descritto e con il quale non c'è collegamento interno diretto, oltre che con altri immobili non oggetto di pignoramento.

L'immobile è collocato nella zona centrale del territorio comunale di Castello di Godego, in prossimità del centro del Comune a circa un chilometro dalla sede municipale e a circa 200 m dal Santuario della Madonna della Crocetta. Il fabbricato dista circa 6 chilometri dal centro di Castelfranco Veneto (TV). Il casello autostradale più vicino è quello di Riese Pio X (TV) lungo la Superstrada Pedemontana Veneta e dista circa 6 chilometri.

La zona è inoltre servita dai mezzi pubblici che collegano il territorio comunale a Castelfranco Veneto e agli altri centri più vicini. A circa 2 chilometri vi è la stazione ferroviaria di Castello di Godego posta sulla linea Venezia – Trento.

Sono presenti, in prossimità, servizi di prima necessità quali negozi di vicinato, attività commerciali, tabacchi, bar, farmacie, ristoranti, servizi generali quali uffici postali e sportelli bancari, scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado, importanti aziende produttive, in particolare un pastificio, che dista poche centinaia di metri.

L'immobile sorge in area pianeggiante a destinazione prevalentemente residenziale.

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Castello di Godego è dotato di:

- P.R.G. vigente e approvato con D.G.R. 2482 del 28.07.2000;
- P.A.T. approvato con D.G.P. n. 18 del 13.09.2016.

Con la delibera di C.C. n. 26 del 15/09/2023 è stata approvata la 6° variante generale al Piano degli interventi (Allegato 7 – Certificato di destinazione urbanistica, Allegato 5 - Titoli abilitativi).

L'area su cui è collocato il bene pignorato ricade:

- in parte in Zona B - residenziale di urbanizzazione consolidata;
- in parte in Zona C1- residenziale di urbanizzazione consolidata;
- in parte in aree scoperte di pertinenza delle Unità edilizie di valore culturale;
- in Beni paesaggistici – fiumi, torrenti e corsi d'acqua - DLgs n° 42/2004, art. 142 comma 1, lett. c).

È indicata la presenza di Edifici di valore etnoantropologico o storico - categoria di valore 4°.

L'intero territorio comunale ricade in zona sismica 2 (OPCM n 3274/2003).



La classificazione urbanistica va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale allegato e rilasciato dal Comune di Castello di Godego.

In data 25.03.2022 e successivamente in data 21.12.2023 presente oltre alla scrivente, il Custode nominato e gli Esecutati, sono stati effettuati sopralluoghi presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza. In data 14.02.2024, previo accordo con il Custode, è stato effettuato un ulteriore accesso per la ricognizione dello stato dei luoghi a cui hanno partecipato gli Esecutati.

I beni pignorati non sono direttamente accessibili dalla via pubblica ma lo sono solamente transitando attraverso immobili esclusi dal procedimento esecutivo. Nel capitolo *“Confini e servitù”* viene riportata la dettagliata descrizione degli immobili pignorati e di quelli oggetto di transito per l’accesso sia pedonale che carrabile.

L’unità è costituita da due corpi di fabbrica accostati entrambi a pianta rettangolare e, per quanto è risultato visibile e ispezionabile e stando alle informazioni raccolte, sono stati realizzati secondo le seguenti modalità (Allegato 3 – Documentazione fotografica, Allegato 4 - Documentazione catastale, Allegato 5 – Titoli abilitativi):

- fondazioni in calcestruzzo armato;
- muratura portante in laterizio. Esternamente le superfici sono intonacate;
- tramezze interne in laterizio. Sul lato interno delle pareti perimetrali è stata realizzata una rifodera sempre in laterizio con inserimento di coibente;
- solai interni di piano in laterocemento;
- scale con rampe in cemento armato;
- copertura diversa e a due differenti altezze per i due corpi di fabbrica. Una parte è in travi in legno a due falde e tavelle in laterizio a vista, una parte è a padiglione a quattro falde (solaio piano in laterocemento a cui sono poggiati muricchi e tavelloni). Entrambe le porzioni hanno manto di copertura in coppi in laterizio;
- le lattonerie sono in rame.

I soffitti del piano terra sono piani. Quelli del piano primo sono piani per la parte con copertura a padiglione, e inclinati quelli con le travi in legno a vista.

I beni pignorati hanno le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- le superfici interne in laterizio sono intonacate e tinteggiate;
- i pavimenti del piano terra sono parte in terrazzo alla veneziana (ingresso-soggiorno e cucina) e parte in piastrelle in materiale ceramico (ripostiglio wc e lavanderia). Al piano primo i pavimenti sono in legno a eccezione di quelli dei bagni che sono in piastrelle in materiale ceramico;



- i battiscopa sono in legno;
- le scale hanno rivestimento in marmo e parapetto di protezione in ferro battuto;
- le porte interne sono in legno;
- soglie e davanzali sono in marmo;
- i serramenti sono in legno dotati di vetrocamera, e protetti da oscuri in legno. Il portoncino d'ingresso è in legno con inserti in vetro (non è un portone di sicurezza);
- al piano primo sono presenti portefinestre con parapetto di protezione in ringhiera metallica.

L'area scoperta è costituita da una limitata superficie posta lungo la parete est ed è interamente pavimentata. Non sono visibili in loco elementi fisici che ne consentano l'identificazione. Non vi è collegamento diretto tra l'interno del fabbricato e l'area scoperta per il cui accesso è necessario transitare attraverso beni di proprietà di terzi estranei al presente procedimento esecutivo.

In occasione dei sopralluoghi, i beni oggetto di pignoramento sono risultati allacciati alle utenze elettrica, idrica e gas e le utenze sono risultate attive. L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto, lo scarico delle acque reflue avviene su rete pubblica (Allegato 5 – Titoli abilitativi). Gli impianti di alimentazione idrica e di scarico sono sottotraccia, quello di adduzione gas è parte a vista e parte sottotraccia.

L'unità immobiliare è dotata di caldaia murale a condensazione alimentata a gas per il riscaldamento e completa di bollitore ad accumulo con scambiatore a serpentino per la produzione di acqua calda sanitaria, il tutto installato nella lavanderia. I piani terra e primo sono dotati di riscaldamento a pavimento diviso in due zone (zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo). Nei bagni e nella lavanderia sono presenti anche corpi scaldanti (radiatori termobagno).

Gli impianti sono dell'epoca della ristrutturazione dell'immobile risalente all'anno 1996 come di seguito meglio specificato (vd. successivo capitolo Titoli Abilitativi).

L'immobile è dotato altresì di:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto citofono;
- impianto TV.

Considerati la consistenza dell'immobile, l'epoca di realizzo, il livello di finiture e lo stato di manutenzione si ritiene che lo stesso appartenga a una delle classi mediamente efficienti sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico. La ricerca dell'Attestato di



prestazione energetica nell'archivio generale della Regione Veneto non ha dato riscontro positivo.

I beni pignorati che costituiscono il presente Lotto, da considerarsi unico e non divisibile, presentano finiture interne di buon livello curate e consone alla tipologia edilizia rilevata. In un punto in prossimità del vano scala è stata rilevata la presenza di segni di infiltrazioni dalla copertura; non è stato possibile verificare lo stato di conservazione della stessa. Tuttavia, compatibilmente con l'epoca della ristrutturazione e con il grado d'uso l'immobile, internamente, si trova nell'insieme in buono stato di manutenzione e conservazione.

Esternamente, per quanto riguarda gli intonaci, gli scuri e i serramenti, sono visibili segni di degrado con conseguente necessità di intervenire di manutenzione.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che l'immobile possa comunque essere fin da subito utilizzabile, previa verifica della copertura e previa verifica cautelativa della parte impiantistica (Allegato 3 – Documentazione e fotografica).

## **Identificazione catastale**

Gli immobili pignorati risultano attualmente identificati catastalmente al Comune di Castello di Godego (TV) come sotto meglio indicato (Allegato 4 – Documentazione catastale).

### Catasto Fabbricati – Foglio 4:

- Mappale 33 sub 4 graffato al sub 5 e al sub 6, via Chioggia 24/A, piano T-1, categoria A/2, classe 2, vani 9, Superficie catastale -- , totale escluse aree scoperte -- Rendita --.

A titolo informativo i sub 4 e 5 sono riferiti all'immobile, il sub 6 all'area scoperta di 12,36 mq.

Il mappale risulta censito al catasto terreni come Foglio 4 particella 33, Qualità - Ente urbano, superficie Ha 00 Are 01 Ca 36.

### Intestazione catastale (Allegato 1– Identificazione parti):

- Soggetto 1: usufrutto per 1/4 del sub 5 fino al 29.06.2005
- Esecutato 1: proprietà per 1/2 dei sub 4-5-6 fino al 29.06.2005;
- Esecutato 2: proprietà per 1/2 dei sub 4-5-6 fino al 29.06.2005;

La descrizione dei beni nell'atto di pignoramento consente l'identificazione degli stessi. Si precisa che nell'atto di pignoramento non viene esplicitamente richiamata la graffatura dei subalterni. L'intestazione catastale riporta dati non aggiornati a seguito della riunione di usufrutto.



Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.

## **Confini e servitù**

Si riportano di seguito i confini dei beni pignorati, confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o variati (Allegato 4 - Documentazione catastale):

- Mappale 33 del Foglio 4 del Catasto Terreni: mapp. 32, 221, 1220, 1448 del medesimo foglio.

Nell'atto di donazione ricevuto dal notaio Silvano Girardi del 04.08.1995 rep. n. 123.232 trascritto presso l'Agenzia del territorio uff. provinciale di Treviso in data 18.08.1995 ai nn. 22528/16982 viene riportato (Allegato 6 – Atti di provenienza):

- *“art. 3: Le donazioni si fanno e rispettivamente si accettano a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di manutenzione, ai comparsi ben noto come essi stessi affermano, in cui attualmente si trovano i beni che ne formano rispettivo oggetto, con tutti i relativi diritti ed azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze affissi ed infissi e tutte le servitù attive e/o passive apparenti o meno, continue e/o discontinue oggi comunque esistenti o esercitate”;*

- *“art. 4: Tutti i donanti garantiscono la proprietà dei beni donati e la loro più ampia libertà da pesi ipotecari, da formalità pregiudizievoli, da vincoli e da oneri di qualunque natura, fatta eccezione soltanto per le imposte correnti, per i contributi e per i vincoli conseguenti alla posizione dei beni nell'elaborato urbanistico comunale – che per altro i donatari affermano di conoscere – e si obbligano alla dovuta manutenzione restando sollevati dal rimettere documentazioni...”*

I beni pignorati afferenti al presente Lotto non sono direttamente accessibili dalla via pubblica ma lo sono solamente transitando attraverso immobili esclusi dal procedimento esecutivo. Attualmente, a vantaggio dei beni pignorati, non risultano esservi servitù trascritte. Ad oggi vi è pertanto interclusione del Lotto 1.

Ad oggi l'accesso avviene attraverso il mappale 221 del Foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego, direttamente prospiciente alla via pubblica e dotato di accesso carrabile di proprietà del Soggetto 3 terzo estraneo al procedimento esecutivo. Il bene è pervenuto al Soggetto 3 da successione in morte del Soggetto 2 a seguito di testamento olografo pubblicato con Verbale di pubblicazione ricevuto dal notaio Francesco Imparato di Asolo (TV) in data 21.09.1998 rep. 67.877 trascritto presso l'Agenzia del territorio uff. provinciale di Treviso in data 30.09.1998 ai nn. 28929/19932 con Denuncia di successione registrata a Castelfranco Veneto ai nn. 54 vol. 199 e trascritta presso l'Agenzia del territorio uff. provinciale di Treviso il 28.8.2001 ai nn. 35763/25917 (Allegato 6 – Atti di



provenienza).

Nel testamento non vi sono specifiche indicazioni sullo stato degli immobili oltre all'identificazione degli stessi a mezzo di dati catastali e alle volontà del de cuius.

Si segnala per completezza d'informazioni che il finitimo mappale 1220 che costituisce il Lotto 2 di seguito descritto, è in piena proprietà dell'Esecutato 1 ed è prospiciente la via pubblica. Tuttavia, per ovviare all'attuale interclusione del Lotto 1 mediante unione dei due mappali, si renderebbe necessaria, previo accertamento della fattibilità edilizia e urbanistica, l'esecuzione di importanti interventi di trasformazione sia dell'area esterna con la creazione di un accesso carraio autonomo, previo accertamento della fattibilità edilizia e urbanistica di due accessi contigui, sia all'interno degli immobili stessi.

## **Proprietà e provenienza**

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 1 – Identificazione parti, Allegato 6 – Atti di provenienza):

- Esecutato 1 : proprietà per 1/2;
- Esecutato 2 : proprietà per 1/2.

I beni sono pervenuti agli Esecutati, in ragione di 1/2 ciascuno e in regime di separazione dei beni, a seguito di atto di donazione ricevuto dal notaio Silvano Girardi del 04.08.1995 rep. n. 123.232 trascritto presso l'Agenzia del territorio uff. provinciale di Treviso il data 18.08.1995 ai nn. 22528/16982 che riporta i seguenti dati:

- 1/2 ciascuno del diritto di proprietà per il mappale 33 sub 2 graffato ai 35 e 260 agli Esecutati 1 e 2;
- 3/8 ciascuno della piena proprietà del mapp. 33 sub 3 agli Esecutati 1 e 2;
- 1/8 ciascuno della nuda proprietà del mapp. 33 sub 3 agli Esecutati 1 e 2 rimanendo l'usufrutto della quota di 1/4 al Soggetto 1 (riunione di usufrutto in data 14.10.2016 in morte del Soggetto 1).

## **Iscrizioni e trascrizioni**

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di iscrizione iscritta a Treviso 19363 e R.P. n. 4483 presentazione n. 71 del 20.05.2003 Ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV) Rep. 20967/6313 in data 12.05.2003 per l'importo totale di € 570.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale della durata di 12 anni a favore di Banca di Credito Cooperativo Trevigiano – Società cooperativa



a responsabilità limitata con sede in Vedelago (TV) C.F. 00274980267 e contro gli Esecutati 1 e 2 in qualità di terzi datori di ipoteca in ragione di 1/2 ciascuno di proprietà relativamente all'unità negoziale pignorata, oltre ad altri beni, con ipoteca sorta a seguito di mutuo fondiario concesso al Soggetto 4 in qualità di debitore non datore di ipoteca;

- nota di iscrizione iscritta a Treviso 21726 e R.P. n. 4995 presentazione n. 94 del 04.06.2003 Ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV) Rep. 20967/6313 in data 12.05.2003 per l'importo totale di € 570.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale della durata di 12 anni a favore di Banca di Credito Cooperativo Trevigiano – Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Vedelago (TV) C.F. 00274980267 e contro gli Esecutati 1 e 2 in qualità di terzi datori di ipoteca in ragione di 1/2 ciascuno di proprietà relativamente all'unità negoziale pignorata, oltre ad altri beni, con ipoteca sorta a seguito di mutuo fondiario concesso al Soggetto 4 in qualità di debitore non datore di ipoteca. Nel quadro D viene indicato che il mutuo in oggetto è stato iscritto in data 20.05.2023 ai nn. 19363/4483 e si procede a nuova iscrizione in quanto nella nota precedente il nome dell'Esecutato 2 non era corretto e si precisa che il ripostiglio indicato come sub 5 della p.lla 33 del FG 4 del Catasto fabbricato è gravato per la quota di 1/4 dal diritto di usufrutto spettante al Soggetto 1 ;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 54329 e R.P. n. 13026 presentazione n. 231 del 01.12.2005 – Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo derivante da Atto Giudiziario del Tribunale Castelfranco Veneto (TV) c.f. 80027950262 Rep. 670 in data 25.11.2005 a favore di Banca di Credito Cooperativo Trevigiano – Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Vedelago (TV) C.F. 00274980267 e contro l'Esecutato 1 relativamente all'unità negoziale pignorata, oltre ad altri beni. Nel quadro D viene specificato che il ripostiglio indicato come sub 5 della p.lla 33 del FG 4 del Catasto fabbricato è gravato per la quota di 1/4 dal diritto di usufrutto spettante al Soggetto 1;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 29257 e R.P. n. 17073 presentazione n. 265 del 14.06.2006 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Treviso c.f. 80027950262, Rep. 1686 in data 05.05.2006 richiedente avv. Alberto Gyulai di Treviso a favore di Banca di Credito Cooperativo Trevigiano – Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Vedelago (TV) C.F. 00274980267 e contro gli Esecutati 1 e 2 per 1/2 ciascuno di proprietà relativamente all'unità negoziale pignorata, oltre ad altri beni. Nel quadro D viene specificato che il ripostiglio indicato come sub 5 della p.lla 33 del FG 4 del Catasto fabbricato è gravato per la quota di 1/4 dal diritto di usufrutto spettante al Soggetto 1;



- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 17489 e R.P. n. 12395 presentazione n. 40 del 10.05.2019 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale Giudiziario di Treviso c.f. 80005620267, Rep. 3379/2019 in data 18.04.2019 richiedente avv. Massimo Sonogo di Treviso a favore di Credito Trevigiano – Banca di credito cooperativo soc. coop. con sede in Vedelago (TV) C.F. 00274980267 e contro gli Esecutati 1 e 2 per 1/2 ciascuno di proprietà relativamente all'unità negoziale pignorata, oltre ad altri beni. Nel quadro D viene precisato *“il tutto compreso di pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, oltre alle relative quote delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 c.c.”*

## Disponibilità

L'immobile risulta attualmente occupato dagli Esecutati. A seguito della verifica effettuata presso gli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, a carico dei beni pignorati, non risultano esserci contratti di locazione registrati in essere, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto di provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 9 – Comunicazione Agenzia Entrate).

## Pratiche edilizie e verifica conformità

L'immobile pignorato risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Castello di Godego (TV) (Allegato 5 – Titoli abilitativi):

- C.E. n. 2041/93 del 27.12.1993 per *“Ristrutturazione di abitazione”*;
- C.E. n. 2041/95 del 19.01.1995 per *“Lavori di ristrutturazione di un edificio ad uso residenziale”*. In data 20.09.1995 è stata rilasciata dal Comune di Castello di Godego la Voltura della Concessione edilizia 2041/93 a favore degli Esecutati;
- C.E. 2260/96 del 16.09.1996 per *“ Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 2041/95 – ristrutturazione di abitazione”*;

A completamento degli interventi edilizi l'immobile è stato dichiarato abitabile in data 14.11.1996.

Le consistenze e le distribuzioni interne dello stato autorizzato sono rappresentate nelle planimetrie catastali e nei grafici progettuali allegati.

Quanto sopra nei limiti di ciò che è stato messo a disposizione dall'Amministrazione



comunale, non essendo possibile accertare l'esistenza di eventuali ulteriori pratiche edilizie e urbanistiche rispetto a quanto indicato nei titoli di provenienza e, in ogni caso, di quanto reso disponibile dall'Amministrazione.

Per i beni pignorati, all'atto del sopralluogo, per quanto è risultato visibile e ispezionabile, considerando le tolleranze applicabili per il caso di specie rispetto allo stato autorizzato nonché le tolleranze del rilievo architettonico effettuato con metodo diretto, è stata riscontrata la situazione di seguito descritta:

- rispetto alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi (rif. elaborati grafici allegati alla C.E. 2260/96):

\*al piano terra: quanto alla distribuzione interna sono presenti alcune modifiche interne. È stata tamponata una delle finestre della cucina (negli elaborati grafici di progetto non è presente il prospetto ovest), è stata ridotta la lunghezza di un muretto a ridosso del vano scala, non è stata realizzata la separazione tra zona servizi (ripostiglio, bagno e lavanderia) e l'ingresso-soggiorno, lo spessore delle pareti perimetrali è inferiore a quello di progetto;

\* al piano primo: quanto alla distribuzione interna, sono presenti lievi modifiche interne, non è stata riportata una canna fumaria, lo spessore delle pareti perimetrali è inferiore a quello di progetto.

Le altezze interne rilevate risultano compatibili con quelle riportate negli elaborati grafici autorizzati, quanto sopra considerando le tolleranze del rilievo architettonico effettuato.

In prossimità del muro di delimitazione tra i Lotti 1 e 2 è presente la torretta di un camino ricadente all'interno del Lotto 1 ma nei grafici progettuali indicata nell'ambito del Lotto 2.

- rispetto alla situazione catastale: viene riportata la medesima distribuzione interna dello stato autorizzato con esclusione della finestra della cucina del piano terra non segnata nella planimetria catastale. Si evidenzia in ogni caso che la scarsa qualità della riproduzione grafica del documento catastale non consente di effettuare un raffronto di dettaglio con lo stato edilizio autorizzato e/o rilevato.

Sentita l'Amministrazione in merito allo stato rilevato, la stessa ha valutato preliminarmente che le difformità riscontrate possano essere sanabili presentando idoneo titolo in sanatoria.



Si evidenzia tuttavia che quanto vagliato dall'Amministrazione comunale, non assume valore probatorio. L'amministrazione, infatti, si esprimerà compiutamente e ufficialmente solamente all'esito di un'istruttoria con presentazione di formale istanza completa di relazioni ed elaborati grafici che potrebbe portare a conclusioni differenti da quelle desunte in via preliminare. Qualsiasi pratica dovrà seguire l'iter normativo vigente all'epoca della presentazione. A seguire anche l'aggiornamento della documentazione catastale.

In considerazione di quanto sopra, anche i costi in detrazione e gli adempimenti riportati nella presente relazione hanno valenza indicativa e come tali possono essere soggetti a variazione.

Sugli immobili pignorati, alla data odierna, non risultano adottati dalle competenti amministrazioni provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

**È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.**

## **Calcolo superfici**

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale di vani principali e accessori diretti (abitazione):  
ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;
- superficie dell'area di pertinenza:  
ragguagliata con rapporto mercantile 0,10;

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore. Il vano scala è stato computato una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale e indipendentemente dal numero di piani.

La superficie immobiliare è stata desunta a partire dalla misura grafica degli elaborati di progetto depositati presso l'Amministrazione comunale, previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti, ragguagliata con le misure di rilievo ove non corrispondenti:

- abitazione:  
superficie lorda stimata 242,54 mq x rapporto mercantile 1,00 =  
242,54 mq di superficie commerciale;



- area esterna:  
superficie lorda stimata 12,36 mq x rapporto mercantile 0,10 =  
1,24 mq di superficie commerciale;

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 243,78 mq arrotondata a 244,00 mq.

## Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati la scrivente ha adottato il metodo di stima sintetico comparativa o di mercato di seguito riportato:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra così individuata è stata detratta la stima dei costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate che, preliminarmente sono state considerate sanabili (sanatoria, aggiornamenti catastale, spese tecniche oneri accessori e quant'altro necessario). All'importo così determinato è stata applicata una riduzione del 20% in considerazione della vendita forzata del bene. L'importo ricavato diventa prezzo a base d'asta proposto degli immobili oggetto di pignoramento.

Il più probabile valore unitario di mercato, individuato al momento della stima, può essere pari ad € 1.300,00/mq. Questo in considerazione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e del livello qualitativo delle finiture e degli impianti.



descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Superficie commerciale a detrarre	244	1.300,00	317.200,00
stima costi per regolarizzazione difformità			-6.000,00
restano			<u>311.200,00</u>
Valore della quota afferente a ciascun proprietario e pari a 1/2			155.600,00
Ritenendo che il valore di vendita forzata di ciascuna quota sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 20% risulta:			124.480,00

Tale valore, arrotondato a € **124.000,00** (centoventiquattromila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per ciascuna quota pignorata del bene che costituisce il presente Lotto.

## Lotto 2

Trattasi di un'unità a uso garage/fienile di complessivi due piani fuori terra con relativa area di pertinenza sita in via Chioggia 24/A e così composta:

- al piano terra: garage, scala interna di accesso al piano superiore e area scoperta;
- al piano primo: fienile.

La stessa è parte di un più ampio complesso edificato, composto da più fabbricati accostati.

I beni sono pignorati per l'intero secondo i seguenti diritti reali:

- Esecutato 1: per la quota di proprietà di 1/1;

L'edificio è finitimo e condivide una parete comune con il Lotto 1 con il quale non c'è collegamento interno diretto.

L'immobile è collocato nella zona centrale del territorio comunale di Castello di Godego, in prossimità del centro del Comune a circa un chilometro dalla sede municipale e a circa 200 m dal Santuario della Madonna della Crocetta. Il fabbricato dista circa 6 chilometri dal centro di Castelfranco Veneto (TV). Il casello autostradale più vicino è quello di Riese Pio X (TV) lungo la Superstrada Pedemontana Veneta e dista circa 6 chilometri.

La zona è inoltre servita dai mezzi pubblici che collegano il territorio comunale a Castelfranco Veneto e agli altri centri più vicini. A circa 2 chilometri vi è la stazione ferroviaria di Castello di Godego posta sulla linea Venezia – Trento.



Sono presenti, in prossimità, servizi di prima necessità quali negozi di vicinato, attività commerciali, tabacchi, bar, farmacie, ristoranti, servizi generali quali uffici postali e sportelli bancari, scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado, importanti aziende produttive, in particolare un pastificio, che dista poche centinaia di metri.

L'immobile sorge in area pianeggiante a destinazione prevalentemente residenziale.

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Castello di Godego è dotato di:

- P.R.G. vigente e approvato con D.G.R. 2482 del 28.07.2000;
- P.A.T. approvato con D.G.P. n. 18 del 13.09.2016.

Con la delibera di C.C. n. 26 del 15/09/2023 è stata approvata la 6° variante generale al Piano degli interventi (Allegato 7 – Certificato di destinazione urbanistica, Allegato 5 - Titoli abilitativi).

L'area su cui è collocato il bene pignorato ricade:

- in Zona C1- residenziale di urbanizzazione consolidata;
  - in Beni paesaggistici – fiumi, torrenti e corsi d'acqua - DLgs n° 42/2004, art. 142 comma 1, lett. c);
  - in parte in aree scoperte di pertinenza delle Unità edilizie di valore culturale;
- È indicata la presenza di Edifici di valore etnoantropologico o storico - categoria di valore 4°.

L'intero territorio comunale ricade in zona sismica 2 (OPCM n 3274/2003).

La classificazione urbanistica va in ogni caso confrontata con l'allegato documento ufficiale rilasciato dal Comune di Castello di Godego.

In data 21.12.2023, presente oltre alla scrivente, il Custode nominato e gli Esecutati, è stato effettuato un sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza. In data 14.02.2024, previo accordo con il Custode, è stato effettuato un ulteriore accesso per la ricognizione dello stato dei luoghi a cui hanno partecipato gli Esecutati.

I beni pignorati non sono direttamente accessibili dalla via pubblica ma lo sono solamente transitando attraverso immobili esclusi dal procedimento esecutivo. Nel capitolo "*Confini e servitù*" viene riportata la dettagliata descrizione degli immobili pignorati e di quelli oggetto di transito per l'accesso sia pedonale che carrabile. Si segnala che il mappale è prospiciente la via pubblica ma non è presente alcun accesso diretto dalla stessa.



L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare a due piani fuori terra e, per quanto è risultato visibile e ispezionabile e stando alle informazioni raccolte, sono stati realizzati secondo le seguenti modalità e con le seguenti finiture (Allegato 3 – Documentazione fotografica – Allegato 5 – Titoli abilitativi):

- muratura portante parte in laterizio, parte in sasso e parte in blocchi in conglomerato cementizio. Alcune porzioni interne sono intonacate, esternamente le superfici lo sono tutte;
- solaio di piano in travi tipo Varese e tavelloni in laterizio con cappa in conglomerato cementizio;
- copertura con struttura in legno, tavolato e manto di copertura in coppi in laterizio;
- le lattonerie sono in rame. Il soffitto del piano primo segue l'andamento delle falde di copertura;
- il pavimento del piano terra è in calcestruzzo, al piano primo vi è la summenzionata cappa in conglomerato cementizio;
- gli accessi del piano terra sono protetti da portoni in lamiera, al piano primo i fori sono protetti da oscuri in legno. Le finestre hanno serramenti in legno e vetro singolo;
- la scala interna è in legno.

L'area scoperta è costituita da una superficie interamente pavimentata, è delimitata su tre lati non lo è sul quarto, verso est, dove è presente la corsia di accesso.

L'accesso diretto tra l'interno dell'immobile e l'area scoperta è possibile unicamente dal portone sud. In ogni caso per accedere al bene pignorato è necessario transitare attraverso beni di proprietà di terzi estranei al presente procedimento esecutivo.

All'interno del fabbricato è stata rilevata la presenza di un impianto elettrico presumibilmente collegato all'utenza del Lotto 1. Non sono risultate presenti altre dotazioni impiantistiche.

I beni pignorati che costituiscono il presente Lotto, presentano finiture interne scadenti e in mediocre stato di conservazione. Esternamente il fabbricato è meglio mantenuto e presenta un discreto livello di finitura e un miglior stato di manutenzione e conservazione.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che l'immobile, per poter essere utilizzato, necessiti di verifiche sia strutturali che impiantistiche oltre che interventi di manutenzione straordinaria (Allegato 3 – Documentazione e fotografica).

## **Identificazione catastale**

Gli immobili pignorati risultano attualmente identificati catastalmente al Comune di



Castello di Godego (TV) come sotto meglio indicato (Allegato 3 – Documentazione catastale).

#### Catasto Terreni – Foglio 4:

- Mappale 1220, fabbricato rurale di 00 ha 01 are 02 ca.

Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Soggetto 1: proprietà per 1/1.

Si rileva che l'immobile non è presente nel Catasto Fabbricati ma unicamente nel Catasto Terreni. Non è pertanto disponibile la planimetria catastale. L'intestazione catastale risulta non aggiornata.

La descrizione dei beni nell'atto di pignoramento consente l'identificazione degli stessi.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.

### **Confini e servitù**

Si riportano di seguito i confini dei beni pignorati, confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o variati (Allegato 4 - Documentazione catastale):

- Mappale 1220 del Foglio 4 del Catasto Terreni: mapp. 33, 221, via Chioggia - strada pubblica, 1448 del medesimo foglio.

I beni pignorati afferenti al presente Lotto non sono direttamente accessibili dalla via pubblica ma lo sono solamente transitando attraverso immobili esclusi dal procedimento esecutivo. Attualmente, a vantaggio dei beni pignorati, non risultano esservi servitù trascritte. Ad oggi vi è pertanto interclusione del Lotto 2.

Ad oggi l'accesso avviene attraverso il mappale 221 del Foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego, direttamente prospiciente alla via pubblica e dotato di passo carrabile di proprietà del Soggetto 3 terzo estraneo al procedimento esecutivo. Il bene è pervenuto al Soggetto 3 da successione in morte del Soggetto 2 a seguito di testamento olografo pubblicato con Verbale di pubblicazione ricevuto dal notaio Francesco Imperato di Asolo (TV) in data 21.09.1998 rep. 67.877 trascritto presso l'Agenzia del territorio uff. provinciale di Treviso in data 30.09.1998 ai nn. 28929/19932 con Denuncia di successione registrata a Castelfranco Veneto ai nn. 54 vol. 199 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio uff. provinciale di Treviso il 28.8.2001 ai nn. 35763/25917 (Allegato 6 – Atti di provenienza).

Nel testamento non vi sono specifiche indicazioni sullo stato degli immobili oltre all'identificazione degli stessi a mezzo di dati catastali e alle volontà del de cuius.



Nell'art. 2 del Verbale di Pubblicazione è riportato che “ *I sigg.... (ndr. Eredi tra cui l'Esecutato 1) ... dichiarano di accettare l'eredità così come loro pervenuta*”.

Si segnala che per ovviare all'attuale interclusione del Lotto 2, si renderebbe necessaria, previo accertamento della fattibilità edilizia e urbanistica, la realizzazione di un nuovo accesso carraio contiguo all'esistente.

## **Proprietà e provenienza**

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 1 – Identificazione parti, Allegato 6 – Atto di provenienza):

- Esecutato 1 : proprietà per 1/1;

Il bene è pervenuto all'Esecutato 1 per disposizioni testamentarie (Deposito e pubblicazione del testamento olografo del 20.11.1997 pubblicato con Verbale in data 21.09.1998 rep. 67877 per notaio Francesco Imparato di Asolo (TV) registrato a Montebelluna il 28.09.1998 al n. 2002 trascritto il 30.09.1998 al n. 19932 di formalità). Il Verbale è stato presentato all'Ufficio del Registro di Treviso il 14.10.1998 al n. 54/199, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Treviso il 28.08.2001 al n. 25917 di formalità.

## **Iscrizioni e trascrizioni**

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 54329 e R.P. n. 13026 presentazione n. 231 del 01.12.2005 – Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo derivante da Atto Giudiziario del Tribunale Castelfranco Veneto (TV) c.f. 80027950262 Rep. 670 in data 25.11.2005 a favore di Banca di Credito Cooperativo Trevigiano – Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Vedelago (TV) C.F. 00274980267 e contro l'Esecutato 1 relativamente all'unità negoziale pignorata, oltre ad altri beni;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 13442 e R.P. n. 9587 presentazione n. 21 del 12.04.2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Treviso c.f. 80005620267, Rep. 1782 in data 15.03.2023 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F. 05098890261 e contro l'Esecutato 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale pignorata.



## Disponibilità

L'immobile risulta attualmente fruito dall'Esecutato. A seguito della verifica effettuata presso gli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, a carico del bene pignorato, non risultano esserci contratti di locazione registrati in essere, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto di provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 9 – Comunicazione Agenzia Entrate).

## Pratiche edilizie e verifica conformità

Nella Certificazione notarile, con riferimento alla provenienza dei beni pignorati è riportato: *“Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di ... (ndr Soggetto 2)... ad esso pervenuti in forza di atto di acquisto trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 06.08.1958 al n. 9593 di formalità”*.

Da verifiche effettuate presso l'Amministrazione Comunale, per i beni pignorati non sono stati reperiti titoli abilitativi antecedenti alla data del 01.09.1967.

L'immobile risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia n. 2041/93 del 27.12.1993. Tuttavia tale porzione non è stata oggetto d'intervento né della pratica in questione, né delle successive richiamate per il Lotto 1 e nelle quali la parte oggetto del presente Lotto è stata solamente riproposta.

Quanto sopra nei limiti di ciò che è stato messo a disposizione dall'Amministrazione comunale, non essendo possibile accertare l'esistenza di eventuali ulteriori pratiche edilizie e urbanistiche rispetto a quanto reso disponibile dall'Amministrazione.

Le consistenze e le distribuzioni interne prese a riferimento sono pertanto quelle rappresentate nei grafici progettuali allegati alle pratiche edilizie riferite ai beni del Lotto 1.

Per i beni pignorati, all'atto del sopralluogo, per quanto è risultato visibile e ispezionabile, considerando le tolleranze applicabili per il caso di specie rispetto allo stato riportato negli elaborati grafici nonché le tolleranze del rilievo architettonico effettuato con metodo diretto, è stata riscontrata la situazione di seguito descritta:

*- rispetto alla situazione rappresentata con riferimento agli elaborati grafici allegati alla C.E. 2041/93:*

\* al piano terra: è stata inserita una scala interna in legno per l'accesso al piano primo, è stata eliminata la canna fumaria interna, sono presenti riseghe interne dei muri che determinano differenti spessori del paramento murario;

\* al piano primo: è presente la scala, è stata eliminata la canna fumaria interna, sono presenti riseghe interne dei muri che determinano differenti spessori del paramento



murario.

È stata eliminata la torretta del camino sporgente in prossimità del muro di delimitazione dei Lotti 1 e 2 e nei grafici indicata nell'ambito del Lotto 2.

Le altezze interne rilevate risultano compatibili con quelle riportate negli elaborati grafici, quanto sopra considerando le tolleranze del rilievo architettonico effettuato;

- rispetto alla situazione catastale: non è disponibile un elaborato planimetrico.

Sentita l'Amministrazione in merito allo stato rilevato, la stessa ha valutato preliminarmente che le difformità riscontrate possano essere sanabili presentando idoneo titolo in sanatoria.

Si evidenzia tuttavia che quanto vagliato dall'Amministrazione comunale, non assume valore probatorio. L'amministrazione, infatti, si esprimerà compiutamente e ufficialmente solamente all'esito di un'istruttoria con presentazione di formale istanza completa di relazioni ed elaborati grafici che potrebbe portare a conclusioni differenti da quelle desunte in via preliminare. Qualsiasi pratica dovrà seguire l'iter normativo vigente all'epoca della presentazione. A seguire anche l'aggiornamento della documentazione catastale.

In considerazione di quanto sopra, anche i costi in detrazione e gli adempimenti riportati nella presente relazione hanno valenza indicativa e come tali possono essere soggetti a variazione.

Sugli immobili pignorati, alla data odierna, non risultano adottati dalle competenti amministrazioni provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

**È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.**

## Calcolo superfici

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale del fabbricato (garage e fienile):  
ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;
- superficie dell'area di pertinenza:  
ragguagliata con rapporto mercantile 0,10

I muri perimetrali liberi sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore. Il vano scala è stato



computato una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale e indipendentemente dal numero di piani.

La superficie immobiliare è stata desunta a partire dalla misura grafica degli elaborati grafici depositati presso l'Amministrazione comunale, previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti, ragguagliata con le misure di rilievo ove non corrispondenti:

- fabbricato:

superficie lorda stimata 111,59 mq x rapporto mercantile 1,00 =  
111,59 mq di superficie commerciale;

- area di pertinenza:

superficie lorda stimata 45,14 mq x rapporto mercantile 0,10 =  
4,51 mq di superficie commerciale;

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 116,10 mq arrotondata a 116,00 mq.

## Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati la scrivente ha adottato il metodo di stima sintetico comparativa o di mercato di seguito riportato:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra così individuata è stata detratta la stima dei costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate che, preliminarmente sono state considerate sanabili (sanatoria, aggiornamenti catastale, spese tecniche oneri accessori e quant'altro necessario). All'importo così determinato è stata applicata una riduzione del 20% in considerazione della vendita forzata del bene. L'importo ricavato diventa prezzo a base d'asta proposto degli immobili oggetto di pignoramento.



Il più probabile valore unitario di mercato, individuato al momento della stima, può essere pari a € 600,00/mq. Questo in considerazione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e del livello qualitativo delle finiture.

descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Superficie commerciale a detrarre	116	600,00	69.600,00
stima costi per regolarizzazione difformità edilizie			-5.000,00
restano			<u>64.600,00</u>

Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 20% risulta:

51.680,00

Tale valore, arrotondato a € **52.000,00** (cinquantaduemila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per il bene pignorato.

### Lotto 3

Trattasi di un appezzamento di terreno collocato in via Chioggia posto a ridosso del Lotto 1. Il terreno non è prospiciente la via pubblica ed è raggiungibile unicamente attraverso mappali di terzi non oggetto di pignoramento come di seguito specificato.

Nella parte sud del terreno è stata rilevata la presenza di un manufatto isolato a uso magazzino parte a due piani e parte a un piano fuori terra.

I beni sono pignorati per l'intero secondo i seguenti diritti reali:

- Esecutato 1: proprietà per 1/1.

Il Lotto è solo approssimativamente identificabile; è recintato lungo i lati nord ed est mentre per i restanti lati i confini non sono materializzati in loco. Tuttavia anche per le parti recintate non è noto se le delimitazioni siano correttamente posizionate rispetto all'effettiva estensione dell'appezzamento. Per la corretta individuazione è necessario procedere infatti con un rilievo topografico (Allegato 3 - Documentazione fotografica).

Il terreno è collocato nella zona centrale del territorio comunale di Castello di Godego, in prossimità del centro del Comune a circa un chilometro dalla sede municipale e a circa 200 m dal Santuario della Madonna della Crocetta. Il fabbricato dista circa 6 chilometri dal centro di Castelfranco Veneto (TV). Il casello autostradale più vicino è quello di Riese Pio X (TV)



lungo la Superstrada Pedemontana Veneta e dista circa 6 chilometri.

La zona è inoltre servita dai mezzi pubblici che collegano il territorio comunale a Castelfranco Veneto e agli altri centri più vicini. A circa 2 chilometri vi è la stazione ferroviaria di Castello di Godego posta sulla linea Venezia – Trento.

Sono presenti, in prossimità, servizi di prima necessità quali negozi di vicinato, attività commerciali, tabacchi, bar, farmacie, ristoranti, servizi generali quali uffici postali e sportelli bancari, scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado, importanti aziende produttive, in particolare un pastificio, che dista poche centinaia di metri.

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Castello di Godego è dotato di:

- P.R.G. vigente e approvato con D.G.R. 2482 del 28.7.2000;
- P.A.T. approvato con D.G.P. n. 18 del 13.09.2016.

Con la delibera di C.C. n. 26 del 15/09/2023 è stata approvata la 6° variante generale al piano degli interventi (Allegato 7 – Certificato di destinazione urbanistica, Allegato 5 - Titoli abilitativi).

L'area su cui è collocato il bene pignorato ricade:

- in parte in Zona B - residenziale di urbanizzazione consolidata;
- in parte in Zona C1- residenziale di urbanizzazione consolidata;
- in parte in Zona Eb – agricole periurbane e intercluse;
- in parte in Zone di tutela e fasce di rispetto della rete idrografica art. 41 LRn. 11/2004;
- in Beni paesaggistici – fiumi, torrenti e corsi d'acqua - DLgs n° 42/2004, art. 142 comma 1, lett. c).

L'intero territorio comunale ricade in zona sismica 2 (OPCM n 3274/2003).

La classificazione urbanistica va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale allegato rilasciato dal Comune di Castello di Godego.

In data 25.03.2022 e successivamente in data 21.12.2023 presente oltre alla scrivente, il Custode nominato e gli Esecutati, sono stati effettuati sopralluoghi presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza. In data 14.02.2024, previo accordo con il Custode, è stato effettuato un ulteriore accesso per la ricognizione dello stato dei luoghi a cui hanno partecipato gli Esecutati.

Il bene pignorato non è direttamente accessibile dalla via pubblica ma lo è solamente transitando attraverso immobili esclusi dal procedimento esecutivo. Nel capitolo "*Confini e Servitù*" viene riportata la dettagliata descrizione del bene pignorato e di quelli oggetto di



transito per l'accesso sia pedonale che carrabile.

In occasione dei sopralluoghi il terreno è risultato pressoché incolto (prato incolto). Non è stata rilevata la presenza di impianti.

Il fabbricato rilevato è così composto (Allegato 3: Documentazione fotografica):

- una modesta costruzione a due piani fuori terra realizzata in mattoni pieni in laterizio con solaio di piano di copertura in legno e manto di copertura in coppi in laterizio;
- un altro modesto volume a un piano fuori terra sempre in laterizio e copertura a una falda in lamiera metallica;
- un wc esterno in mattoni in laterizio.

Date le precarie condizioni statiche del fabbricato a due piani, per motivi di sicurezza, non si è proceduto con l'ingresso nel fabbricato.

Non è stata rilevata la presenza di impianti.

L'intero fabbricato si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

## Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano attualmente identificati catastalmente al Comune di Castello di Godego (TV) come sotto meglio indicato (Allegato 3 – Documentazione catastale).

### Catasto Terreni – Foglio 4:

- Mappale n. 220 , Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie ha 00, are 16, ca 86, Reddito Dominicale € 15,67 Reddito Agrario € 9,58;

Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Soggetto 2: proprietà per 1/1;

Nella documentazione catastale non sono presenti riferimenti alla costruzione rilevata.

La descrizione dei beni nell'atto di pignoramento consente l'identificazione degli stessi. L'intestazione dei dati catastali non è aggiornata con l'attuale titolarità dei beni.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.

## Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei beni pignorati, confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o variati (Allegato 4 - Documentazione catastale):

- Mappale 220 del foglio 4 del Catasto Terreni: limite nord del Foglio 4, mapp. 39, 656,



659, 661, 1452, 1419, 221, 32 del medesimo foglio.

I beni pignorati afferenti al presente Lotto non sono direttamente accessibili dalla via pubblica ma lo sono solamente transitando attraverso immobili esclusi dal procedimento esecutivo. Attualmente, a vantaggio dei beni pignorati, non risultano esservi servitù trascritte. Ad oggi vi è pertanto interclusione del Lotto 3.

Ad oggi l'accesso avviene attraverso il mappale 221 del Foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego, direttamente prospiciente alla via pubblica e dotato di passo carrabile di proprietà del Soggetto 3 terzo estraneo al procedimento esecutivo. Il bene è pervenuto al Soggetto 3 da successione in morte del Soggetto 2 a seguito di testamento olografo pubblicato con Verbale di pubblicazione ricevuto dal notaio Francesco Imparato di Asolo (TV) in data 21.09.1998 rep. 67.877 trascritto presso l'Agenzia del territorio uff. provinciale di Treviso in data 30.09.1998 ai nn. 28929/19932 con denuncia di successione registrata a Castelfranco Veneto ai nn. 54 vol. 199 e trascritta presso l'Agenzia del territorio uff. provinciale di Treviso il 28.8.2001 ai nn. 35763/25917 (Allegato 6 – Atti di provenienza).

Nel testamento non vi sono specifiche indicazioni sullo stato degli immobili oltre all'identificazione degli stessi a mezzo di dati catastali e alle volontà del de cuius.

Nell'art. 2 del Verbale di Pubblicazione è riportato che “ *I sigg.... (ndr. Eredi tra cui l'Esecutato 1) ... dichiarano di accettare l'eredità così come loro pervenuta*”.

## **Proprietà e provenienza**

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 1 – Identificazione parti, Allegato 6 – Atti di provenienza):

- Esecutato 1 : proprietà per 1/1.

Il bene è pervenuto all'Esecutato 1 per disposizioni testamentarie (Deposito e pubblicazione del testamento olografo del 20.11.1997 pubblicato con Verbale in data 21.09.1998 rep. 67877 per notaio Francesco Imparato di Asolo (TV) registrato a Montebelluna il 28.09.1998 al n. 2002 trascritto il 30.09.1998 al n. 19932 di formalità). Il Verbale è stato presentato all'Ufficio del Registro di Treviso il 14.10.1998 al n. 54/199, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Treviso il 28.08.2001 al n. 25917 di formalità.

## **Iscrizioni e trascrizioni**

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie):



- nota di iscrizione iscritta a Treviso 19363 e R.P. n. 4483 presentazione n. 71 del 20.05.2003 Ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV) Rep. 20967/6313 in data 12.05.2003 per l'importo totale di € 570.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale della durata di 12 anni a favore di Banca di Credito Cooperativo Trevigiano – Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Vedelago (TV) C.F. 00274980267 e contro l'Esecutato 1 in qualità di terzo datore di ipoteca in ragione della quota di 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale pignorata, oltre ad altri beni ed altri soggetti, con ipoteca sorta a seguito di mutuo fondiario concesso al Soggetto 4 in qualità di debitore non datore di ipoteca;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso 21726 e R.P. n. 4995 presentazione n. 94 del 04.06.2003 Ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV) Rep. 20967/6313 in data 12.05.2003 per l'importo totale di € 570.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale della durata di 12 anni a favore di Banca di Credito Cooperativo Trevigiano – Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Vedelago (TV) C.F. 00274980267 e contro l'Esecutato 1 in qualità di terzo datore di ipoteca in ragione della quota di 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale pignorata, oltre ad altri beni ed altri soggetti con ipoteca sorta a seguito di mutuo fondiario concesso al Soggetto 4 in qualità di debitore non datore di ipoteca. Nel quadro D viene indicato che il mutuo in oggetto è stato iscritto in data 20.05.2023 ai nn. 19363/4483 e si procede a nuova iscrizione in quanto nella nota precedente il nome dell'Esecutato 2 non era corretto;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 54329 e R.P. n. 13026 presentazione n. 231 del 01.12.2005 – Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo derivante da Atto Giudiziario del Tribunale Castelfranco Veneto (TV) c.f. 80027950262 Rep. 670 in data 25.11.2005 a favore di Banca di Credito Cooperativo Trevigiano – Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Vedelago (TV) C.F. 00274980267 e contro l'Esecutato 1 in qualità di terzo datore di ipoteca in ragione della quota di 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale pignorata, oltre ad altri beni ed altri soggetti;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 29257 e R.P. n. 17073 presentazione n. 265 del 14.06.2006 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Treviso c.f. 80027950262, Rep. 1686 in data 05.05.2006 richiedente avv. Alberto Gyulai di Treviso a favore di Banca di Credito Cooperativo Trevigiano – Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Vedelago (TV) C.F. 00274980267 e contro l'Esecutato 1 in qualità di terzo datore di ipoteca in ragione della quota di 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale pignorata, oltre ad altri beni



ed altri soggetti;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 17489 e R.P. n. 12395 presentazione n. 40 del 10.05.2019 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale Giudiziario di Treviso c.f. 80005620267, Rep. 3379/2019 in data 18.04.2019 richiedente avv. Massimo Sonogo di Treviso a favore di Credito Trevigiano – Banca di credito cooperativo soc. coop. con sede in Vedelago (TV) C.F. 00274980267 e contro l'Esecutato 1 in qualità di terzo datore di ipoteca in ragione della quota di 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale pignorata, oltre ad altri beni ed altri soggetti. Nel quadro D viene precisato *“il tutto compreso di pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, oltre alle relative quote delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 c.c.”*

## **Disponibilità**

Il bene risulta attualmente fruito dall'Esecutato 1. A seguito della verifica effettuata presso gli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione registrati in essere, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto di provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 9 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Ha dato esito negativo anche la ricerca effettuata presso Avepa (Allegato 10 – Comunicazione Avepa).

## **Pratiche edilizie e verifica conformità**

Con riferimento al fabbricato rilevato, da verifiche effettuate presso l'Amministrazione Comunale, non sono stati reperiti titoli abilitativi o riferimenti di sorta né antecedenti, né successivi alla data del 01.09.1967.

Quanto sopra nei limiti di ciò che è stato messo a disposizione dall'Amministrazione comunale, non essendo possibile accertare l'esistenza di eventuali ulteriori pratiche edilizie e urbanistiche rispetto a quanto reso disponibile dall'Amministrazione.

Nei titoli di provenienza la costruzione non viene mai citata e la documentazione catastale non riporta elaborati o riferimenti riconducibili al fabbricato.

Sulla scorta delle informazioni raccolte, sentita l'Amministrazione in merito allo stato rilevato, la stessa ha valutato preliminarmente che, ad oggi, non ricorrano i presupposti per poter legittimare il costruito che va pertanto rimosso per la messa in pristino dello stato dei luoghi (Allegato 11 - Rilievo). In ogni caso l'Amministrazione si esprimerà compiutamente e ufficialmente solamente all'esito di un'istruttoria con presentazione di formale istanza



completa di relazioni ed elaborati grafici che potrebbe portare a conclusioni differenti da quelle desunte in via preliminare qualora dovessero emergere dati a supporto della possibile legittimazione del costruito, attualmente non disponibili.

In considerazione di quanto sopra, anche i costi in detrazione e gli adempimenti riportati nella presente relazione hanno valenza indicativa e come tali possono essere soggetti a variazione.

Qualsiasi eventuale pratica volta alla richiesta di legittimazione, qualora ne ricorressero i presupposti, dovrà seguire l'iter normativo vigente all'epoca della presentazione.

Sugli immobili pignorati, alla data odierna, non risultano adottati dalle competenti amministrazioni provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

**È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.**

## **Calcolo superfici**

In base alla documentazione catastale reperita, i beni pignorati hanno superficie catastale complessiva pari a 1.686 mq.

## **Stima**

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e i beni interessati tenendo in considerazione lo stato di manutenzione, la consistenza, la qualità accatastata, l'effettiva destinazione colturale, l'ubicazione e l'accessibilità, la conformazione, la giacitura, la sistemazione agraria e idraulica dell'area, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le previsioni urbanistiche, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca significativa;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, considerando i beni quale oggetto di vendita in un libero mercato e considerando altresì tutti i fattori che influenzano positivamente e/o negativamente il valore degli stessi. Sono stati analizzati anche i Valori agricoli medi di esproprio determinati dalle Commissioni Provinciali di Esproprio per la Provincia di Treviso e il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli ed. Exeo (ulteriori fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, stampa specializzata, ricerche in loco);
- individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato del terreno moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq.



A tale cifra sono stati prudenzialmente detratti i costi per la messa in pristino dello stato dei luoghi, l'aggiornamento della documentazione catastale ed è stata applicata una riduzione percentuale del 20% in considerazione della vendita forzata del bene per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

Ai fini estimativi è stato considerato che il più probabile valore unitario di mercato, del bene che concorre alla formazione del Lotto individuato al momento della stima, può essere pari ad valore medio di € 9,00/mq.

descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Terreno	1.686	9,00	15.174,00
a detrarre			
stima costi per messa in pristino			-6.000,00
stima costo per aggiornamento catastale			-1.000,00
restano			<u>8.174,00</u>

Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 20% risulta:

6.539,20

Tale valore, arrotondato a **€ 6.500,00** (seimilacinquecento/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per il bene pignorato.

## Indicazioni finali

Si precisa che tutti i conteggi riportati nella Relazione di stima sono propedeutici alla determinazione del prezzo a base d'asta proposto. Il valore finale attribuito agli immobili pignorati è da considerarsi in ogni caso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i suddetti beni al momento della stima. Variazioni nel calcolo delle superfici, l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità, la presenza di ulteriori non conformità allo stato autorizzato o degli impianti alla normativa vigente o ancora altri elementi non prevedibili e/o rilevabili non riportati nella relazione non modificano la valutazione finale dei beni.

Si evidenzia che non è noto se nei Lotti vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti interrati che necessitano di adeguato smaltimento o più in generale di materiali con presenza di fibre di amianto.

Tutto quanto riportato nella presente relazione di stima rinviando ogni ulteriore e diversa valutazione alle decisioni dell'Illustrissimo Signor Giudice.



## **Elenco allegati**

- Allegato 1 – Identificazione parti;
- Allegato 2 – Localizzazione del bene;
- Allegato 3 – Documentazione fotografica;
- Allegato 4 – Documentazione catastale;
- Allegato 5 – Titoli abilitativi;
- Allegato 6 – Atti di provenienza;
- Allegato 7 - Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 8- Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 9 - Comunicazione Agenzia Entrate;
- Allegato 10 - Comunicazione Avepa;
- Allegato 11 – Rilievo.

Quinto di Treviso, li 27.05.2024

Il Perito stimatore  
ing. Eva Gatto

