

TRIBUNALE DI TREVISO  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

N° GEN. REP. 291/2016

DATA PROSSIMA UDIENZA 02 OTTOBRE 2019

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. MARCO SARAN

RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
IMMOBILI IN VITTORIO VENETO (TV)

Lo scrivente Francesco De Mori, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali,  
iscritto all'elenco dei Consulenti del Tribunale di Treviso,  
iscritto al Reg.Ind.E. demori.francesco@epap.sicurezza postale.it  
avente recapito professionale in piazza Meschio, 31029 Vittorio Veneto (TV),  
nominato esperto per la redazione della relazione di stima e per tutti gli adempimenti necessari  
ex art. 173 bis disp.att. C.P.C., dimette la propria relazione di stima, corredata degli allegati.

Vittorio Veneto, 17 giugno 2019

dott. Francesco De Mori  
Dott.  
De Mori  
Francesco  
N.108  
ALBO



## SOMMARIO

Dati Catastali.....	3
Confini.....	4
Conformità catastale.....	4
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati degli Atti .....	5
Situazione edilizia / urbanistica .....	5
Pratiche Edilizie .....	5
Conformità edilizia .....	6
Conformità impianti.....	7
Attestazione Prestazione Energetica - Indice di prestazione energetica .....	7
Situazione Urbanistica.....	8
Proprietà e provenienza .....	9
Provenienza.....	9
Stato di possesso .....	10
Descrizione degli immobili.....	11
Vincoli e oneri giuridici .....	15
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli .....	15
Convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti assegnazione casa coniugale .....	18
Atti di asservimento urbanistico .....	18
Altre limitazioni d'uso .....	18
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti .....	19
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 .....	19
Criterio e metodo di stima.....	20
Valori Unitari Medi (V.U.M.) utilizzati nella stima .....	20
Fonti d'Informazione .....	22
Valori banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate .....	22
Offerte del mercato immobiliare – Avvisi di vendita .....	22
Vendibilità .....	23
Calcolo valori di stima .....	24
Allegati.....	25



---

# IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della parte sud di un edificio monumentale del XV secolo, detto “Casa Casoni” sito in Vittorio Veneto, via Casoni n. 60 (Serravalle).

L'unità immobiliare oggetto di stima è accessibile da via Casoni.



Ortofoto da Google Maps (non in scala)

## DATI CATASTALI

Comune di Vittorio Veneto (TV), sezione urbana C, foglio 3, particella 595, subalterno 5 (abitazione) graffato 6 (area scoperta esclusiva di 25 mq), categoria A/2, classe 4, consistenza 26,5 vani, superficie catastale totale mq 775, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq 762, rendita catastale euro 3.558,39, via Casoni n. 60 piano terra, primo, secondo e terzo.

L'unità immobiliare part. 595 sub. 5 graffato 6 (abitazione piano terra, primo, secondo e terzo), deriva da soppressione/fusione dei sub. 3 (cat. A/2 di 22,5 vani), del sub. 4 (cat. C/1 di mq 63) e del sub. 1 (area scoperta di 25 mq), con variazione del 07.09.2000 protocollo n. 97619 per fusione-area scoperta-urbana, di pertinenza esclusiva (n. 5009.1/2000).

Il soppresso sub. 3 (abitazione categoria A/2 di 22,5 vani di via Casoni n. 60, piano terra, primo, secondo e terzo) e il soppresso sub. 4 (negoziio categoria C/1 di consistenza 63 mq, via Casoni n. 60, piano terra), derivano dall'unità immobili-



liare sub. 2 (via Casoni n.60, piano terra, primo, secondo e terzo), con variazione di destinazione del 27.03.1992 (n. 1989/1992).

Il soppresso sub. 1 (area scoperta di mq 25) e il soppresso sub. 2 (via Casoni n. 60, piano terra, primo, secondo e terzo), derivano dall'unità immobiliare part. 595 (categoria C/2 di mq 645, via Casoni n.20B, piano terra, primo e secondo), con variazione per ristrutturazione-variazione destinazione (da magazzino ad abitazione) del 28.11.1980 (n.1922/1980).

L'unità immobiliare part. 595 (categoria C/2 di mq 645, via Casoni n.20B, piano terra, primo e secondo) deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987.

*Allegato 1 – Catasto: estratto di mappa catastale*

*Allegato 2 – Catasto fabbricati: elenco subalterni ed elaborato planimetrico*

*Allegato 3 – Catasto fabbricati: visure storiche*

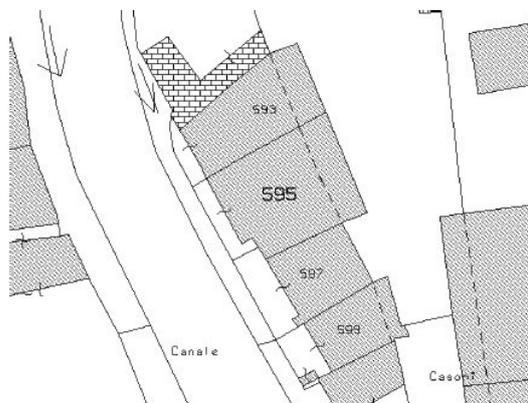
Il fabbricato è edificato sull'Ente Urbano fg. 43, particella 595 di mq 235 catastali.

L'Ente Urbano part. 595 deriva da impianto meccanografico del 20.04.1976.

*Allegato 4 – Catasto terreni: visura storica ente urbano*

## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di perizia, censita sezione urbana C, foglio 3, part. 595 sub. 5-6 confina: a nord con unità immobiliare dello stesso palazzo "Casa Casoni", di altra proprietà, censita part. 593; a est con via "Casoni" e nel dettaglio con area a parcheggio pubblico; a sud con il fabbricato part. 597; a ovest con i "Meschietti" che sono canali idraulici del fiume Meschio.



Estratto di mappa (non in scala)

## CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali nella distribuzione degli spazi corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto e di progetto, non corrispondono però nella destinazione del piano terra lato nord.

L'attuale planimetria e visura catastale, indicano come categoria catastale di tutto l'immobile la categoria A/2 "Abitazioni di tipo civile", mentre la parte nord del piano terra è autorizzata come categoria C/1 "negoziato" (agibilità del negozio n. 229/4777 prot. 8154, del 16.04.1992).



La variazione catastale del 07.09.2000 protocollo n. 97619, che ha soppresso il sub. 3 (cat. A/2 abitazione) e il sub. 4 (categoria C/2 negozio) ed ha generato il nuovo sub. 5 graffato 6 (cat. A/2), non è infatti supportata dalle necessarie autorizzazioni edilizie di cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione. Tale difformità catastale dovrà essere corretta riportando la vecchia destinazione a C/2 della parte nord del piano terra.

*Allegato 5 – Catasto Fabbricati: planimetrie catastali del 07.09.2000*

*Allegato 6 – Catasto Fabbricati planimetrie catastali del 27.03.1992.*

## CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI DEGLI ATTI

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati negli atti.

## SITUAZIONE EDILIZIA / URBANISTICA

### PRATICHE EDILIZIE

D.I.A. prot. 15073 del 04 aprile 2001, con la quale [REDACTED] comunica “l’installazione di piattaforma elevatrice”. Progettista architetto Bruno Piccin. Allegati:

- Parere della Soprintendenza B.A.A. del 15.01.2001 prot. 13122
- Presa d’Atto del Comune di Vittorio Veneto del 19.04.2001 prot. 17537
- Comunicazione di fine lavori del 25.07.2001 prot. 34457
- Certificato di Collaudo del 25.07.2001 a firma dell’arch. Bruno Piccin

*Allegato 7 – D.I.A. prot. 15073 del 04 aprile 2001*

Autorizzazione Edilizia del 16.03.1992 prot. 12737/91, rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] per “cambio di destinazione d’uso da residenziale a commerciale dei locali al piano terra del fabbricato sito in via Casoni, fg. 43 mapp. n. 595”.

- Parere della Soprintendenza del B.A.A. del 25.12.1991 prot. 6766 e n. 658 del 18.02.1992 (successivo ritiro Comune in data 13.03.1992 prot. 12737/23596/91)
- Domanda di cambio di destinazione del 25.06.1991 prot. 12737

*Allegato 8 – Autorizzazione Edilizia del 16.03.1992 prot. 12737/91*

*Allegato 9 - Accatastamento del 27.03.1992 n. 1989/192*

Autorizzazione in Variante del 04 giugno 1979 prot. 7911, del progetto di restauro di cui alla Licenza Edilizia del 20.12.1968 prot. 18709 di “Palazzo Casoni” rilasciata a [REDACTED]



- Richiesta di Variante del 24.04.1979 prot. 7911 al progetto di restauro di cui alla Lic.Ed. del 20.12.1968 prot. 18709
- Nulla Osta della Soprintendenza per i B.A.A. del 16.03.1979 prot. 356

*Allegato 10 – Autorizzazione in Variante del 04 giugno 1979 prot. 7911*

Licenza Edilizia del 20.12.1968 prot. 18709 per “restauro di un fabbricato ad uso abitazione sito in Via Casoni, 20, sez. C – fg. II – mapp. 595”, rilasciata a [REDACTED]

- Domanda di Licenza Edilizia del 27.09.1968 prot. 18709
- Trasmissione progetto Soprintendenza del 14.10.1968 prot. 18709, Nulla Osta della Soprintendenza per i B.A.A. del 14.11.1968 e convenzione tra il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali e [REDACTED] per rendere accessibile al pubblico l’immobile di interesse storico-artistico Palazzo Casoni.
- Inizio Lavori del 15.01.1969
- Denuncia opere in conglomerato cementizio del 18.03.1969 prot. 18709, Certificato di collaudo opere in cemento armato del 27.02.1978 a firma ing. Francesco Bontempi, richiesta di licenza d’uso opere in conglomerato cementizio del 12.09.1978 prot. 16144, Licenza d’uso opere in c.a. del 27.09.1978 prot. 4584
- Fine lavori del 20.02.1979

*Allegato 11 – Licenza Edilizia del 20.12.1968 prot. 18709*

## CONFORMITÀ EDILIZIA

Permesso di abitabilità/agibilità negozio n. 229/4777, prot. 8154, del 16 aprile 1992, relativo al locale ad uso commerciale al piano terra lato nord del fabbricato censito sez. urb. C, fg. 3, part. 595.

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 30.03.1992 prot. 8154 relativa all’Autorizzazione Edilizia del 16.03.1992 prot. 12737/91.
- Accatastamento del 16.03.1992 del fabbricato censito sez. C, fg. 3, part. 595, sub. 3 e 4.

*Allegato 12 – Agibilità locale commerciale n. 229/4777, prot. 8154, del 16 aprile 1992*

Autorizzazione di Abitabilità abitazione del 06.06.1979 prot. 439 rilasciata a [REDACTED] relativa alla Variante edilizia del 24.04.1979 prot. 7911 della Licenza Edilizia del 20.12.1968.

*Allegato 13 – Abitabilità abitazione del 06.06.1979 prot. 439*

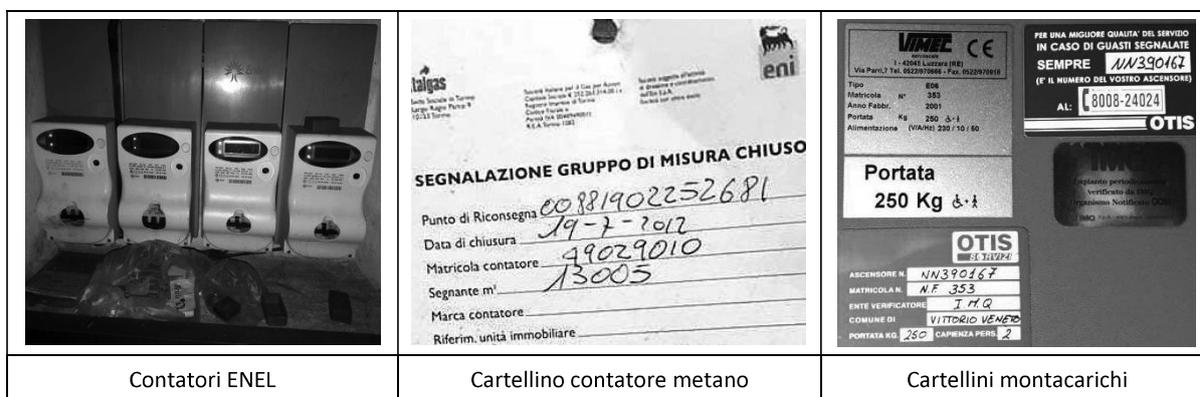


## CONFORMITÀ IMPIANTI

L'impianto elettrico è risalente indicativamente agli interventi di ristrutturazione degli anni '70-'80. Sono presenti quattro contatori al piano terra lato sud-est (atrio d'ingresso), che corrispondono probabilmente a una divisione per piano.

Nel portico di via Casoni è presente un contatore del metano che alimenta le due caldaie installate al piano terra (Caldaia SIME del 2000 e caldaia Hermann del 2010). L'impianto di riscaldamento è presente ai piani primo, secondo e terzo ed è con radiatori ad acqua.

Nella parte centrale del fabbricato, a lato delle scale, è installato un montacarichi che collega i piani. Le macchine si trovano al piano terra (montacarichi VIMEC tipo E06 matricola 353 del 2001).



Per nessun impianto è stata rilevata, né presso gli uffici Comunali, né presso la proprietà, documentazione di progetto, di conformità o altro.

Lo scrivente al fine di redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica, ha fatto predisporre alla ditta Basso e Rivagli srl (ditta installatrice delle caldaie) i Libretti d'Impianto delle due caldaie a gas metano installate al piano terra.

*Allegato 14 – Libretti d'Impianto caldaie 1 e 2*

## ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA - INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Stante le Attestazioni di Prestazione Energetiche predisposte in data 28.05.2019,

- il locale commerciale al piano terra lato nord, ha classe energetica F (riscald. simulato)
- la residenza al piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto, ha classe energetica G.

Pur essendo un'unica unità immobiliare (abitazione sub. 5 graffato 6) si sono predisposti un APE per l'abitazione e un APE per il vano commerciale, come da autorizzazioni edilizie e relative agibilità.

*Allegato 15 – APE abitazione e APE negozio*



## SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio "Casa Casoni" è sottoposto a vincolo dei beni culturali ai sensi degli artt. 10 e 12 D.Lgs. n. 42/2004, giusta notifica della dichiarazione di interesse culturale del 25 agosto 1931 della "Soprintendenza all'Arte Medioevale e Moderna" di Venezia, Ministero delle Pubblica Istruzione.

*Allegato 16 – Provvedimento di notifica del 25.08.1931 della Soprintendenza*

L'Edificio ricade in Zona territoriale Omogena A (Centro storico di Serravalle), area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 (D.M. 19.05.1965 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio V.to);

Il fabbricato è descritto nella scheda delle unità edilizie del PRG n. 1-281 ed ha grado di protezione 1, con portico sul fronte est e con i fronti est e ovest, vincolati.

Sul lato est, il fabbricato confina con un parcheggio pubblico da PRG.

L'immobile ricade inoltre:

- In Area Pericolosità idraulica con grado di pericolosità 1, del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino idrografico del fiume Livenza
- In Centro Edificato perimetrato ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/1971;
- Nel piano di Zonizzazione Acustica Comunale in area Classe IV (rumore massimo 70 dbA diurno e massimo 60 dbA notturno).

L'immobile confina a ovest con Rete Natura 2000, Sito di Interesse Comunitario IT3240032 denominato "Fiume Meschio".

*Allegato 17 – Scheda delle unità edilizie C 2 1-281*



## PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Gli immobili in Vittorio Veneto (TV), via Casoni n. 60, censiti al Catasto Fabbricati sezione urbana C, foglio 3, particella 595, subalterno 5 graffato 6, categoria A/2, classe 4, consistenza 26,5 vani,

**sono in piena proprietà per la quota intera di 1/1 di [REDACTED] nato a Vittorio Veneto il [REDACTED] C.F. [REDACTED]**

*Allegato – Certificato Ipotecario Speciale protocollo TV 80126 del 03.05.2016 (allegato alla procedura)*

## PROVENIENZA

### TRASCRIZIONE A FAVORE/CONTRO DEL 29.03.2012 AI NN. RG/RP 9807/7323

Atto di Permuta del 06.03.2012 rep. 28448/8450 notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto, con cui

- [REDACTED], in regime di separazione dei beni, riceve in permuta la piena proprietà della quota intera degli immobili censiti al CF in Vittorio Veneto, sezione urbana C, foglio 3, part. 595 sub. 5 graffato 6,
- da [REDACTED] per la piena proprietà della quota di  $\frac{3}{4}$  e da [REDACTED] per la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{4}$ .

[REDACTED] cede in permuta a [REDACTED] per la quota di  $\frac{3}{4}$  e a [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{4}$ , gli immobili censiti al CF in Vittorio Veneto, sezione C, foglio 10, particella 1520, subalterni 20, 26, 45 e 46.

### TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 17.06.1989 AI NN. RG/RP 15589/11509

Denuncia di successione del 20.12.1988, volume 371 n. 52, Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (TV), per morte di [REDACTED] avvenuta il 21.03.1987, a favore di

- [REDACTED] per la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{4}$ ,
- [REDACTED] per la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{4}$ ,

della quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  degli immobili censiti al CF in Vittorio Veneto sezione urbana C, foglio 3, part. 595, di mq 645 (ora part. 595 sub. 5 graffato 6).

### TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 23.11.1967 AI NN. RG/RP 19021/16877

Atto di Compravendita del 07.11.1967 rep. 5418/1502, notaio Corrado Iosa di Vittorio Veneto, con cui i [REDACTED] e [REDACTED] vedono a



- [REDACTED] per la quota di ½ indiviso e [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di ½ indiviso,

la piena proprietà degli immobili censiti al CF in Vittorio Veneto sezione urbana C, foglio 3, part. 595, via Casoni 20/b (PT, P1, P2 e P3), categoria C/2 di mq 645 645 (ora part. 595 sub. 5 - 6).

## STATO DI POSSESSO

Stante quanto dichiarato da [REDACTED], durante il sopralluogo del 09 maggio 2018 e stante le ricerche eseguite presso L'Agencia delle Entrate, Ufficio di Conegliano, gli immobili oggetto di stima **non risultano essere oggetto di contratto di affitto e/o comodato.**

*Allegato 18 – Comunicazione Agenzia Entrate trasmessa con PEC del 20.03.2019*



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi della parte sud di un edificio monumentale del XV secolo, detto "Casa Casoni", sito in Vittorio Veneto (TV), via Casoni n. 60 (Serravalle).

Si tratta di un palazzo quattrocentesco in stile gotico, la cui facciata lato est, su via Casoni, presenta: al piano terra un largo portico di uso pubblico con cinque archi ogivali (tre nell'immobile oggetto di pignoramento) e coperto da travatura, con colonne parzialmente interrates a seguito dell'alluvione del 1521; ai due piani nobili è presente una parte sinistra con una coppia di monofore per piano, una parte centrale con due ordini di trifore a sesto acuto e due balaustre con portefinestre e una parte destra (non in proprietà) con due bifore gotiche per piano (le aperture sono inserite in elementi lapidei, le bifore-trifore sono sostenute da colonnine); sulla sommità è presente un cornicione abbellito da elementi pittorici; sulla copertura sono stati inseriti due abbaini.



Fronte est, su via Casoni



Fronte sud-est, su via Casoni



Portico con portoni d'ingresso



Lato ovest fronte Meschio



Lato ovest fronte Meschio



La facciata posteriore lato ovest, fronte fiume Meschio, ripete ai piani nobili le scelte stilistiche del lato est, con due ordini di bifore e due finestre rettangolari con balaustre sporgenti, che consentono un'ampia veduta sul Meschio e sulle facciate dei palazzi di via dei Battuti.



Panorama dagli affacci su via Casoni (nord-est)



Panorama dagli affacci sul retro, verso il Meschio (ovest)

Internamente l'immobile oggetto di perizia può essere diviso verticalmente, terra-cielo, con asse est ovest, in due parti: la parte sud, oggetto di rimaneggiamento negli anni '70, ove sono stati ricavati vani abitabili con varia destinazione (cucina, camera, bagno, ecc.), con finiture tipiche del periodo costruttivo; la parte nord ove in ogni piano è presente un ampio salone che ha mantenuto, in particolare al piano secondo, elementi di pregio storico-artistico.



Bagno piano primo (parte sud)



Salone piano primo (parte nord)



Cucina piano primo (parte sud)



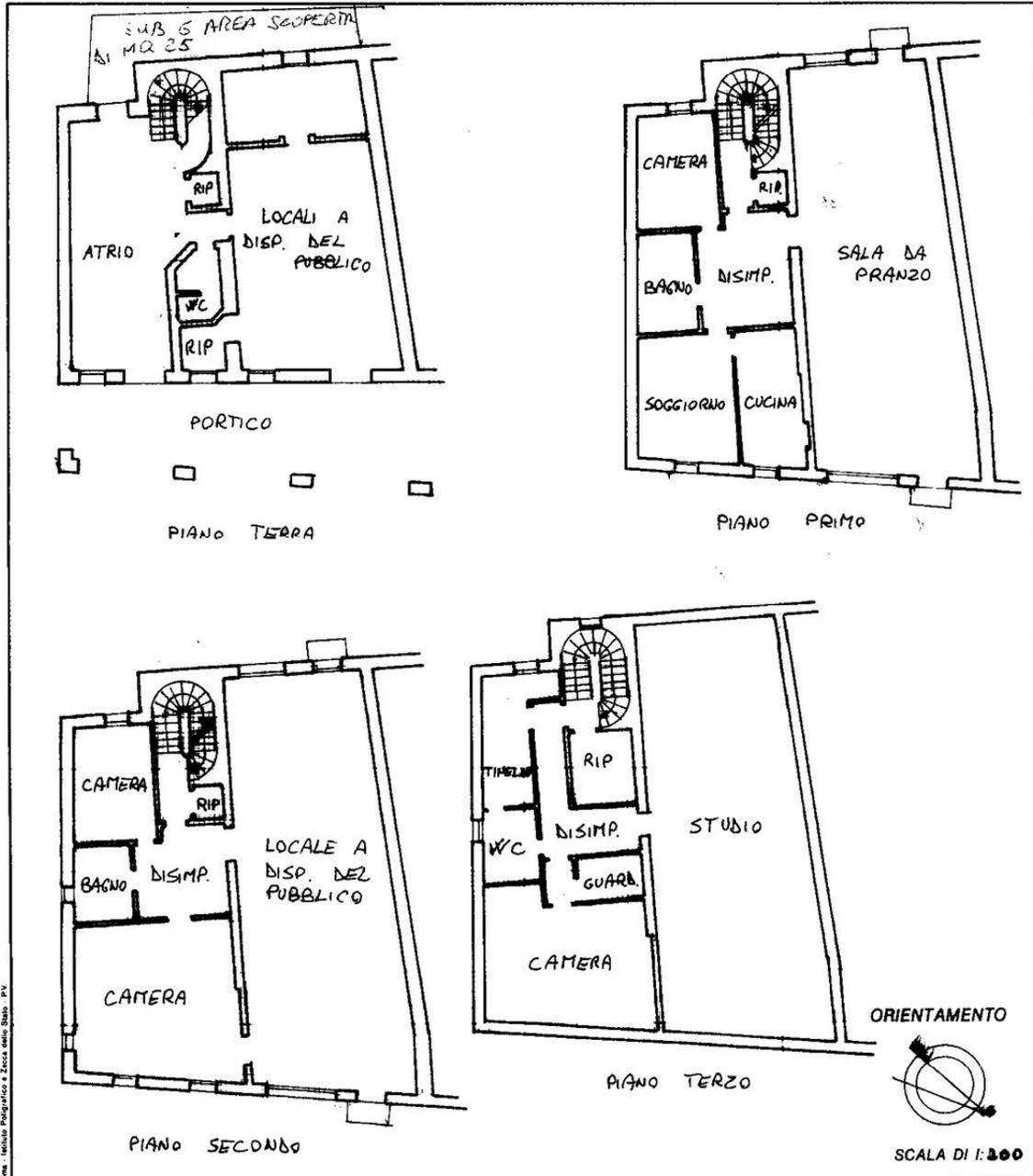
Salone piano secondo (parte nord)





Planimetria di u.i.u. in Comune di VITTORIO VENETO via G. CASONI

civ. 60



Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali  
 F. 43 (C-3)  
 n. 535 sub. 5

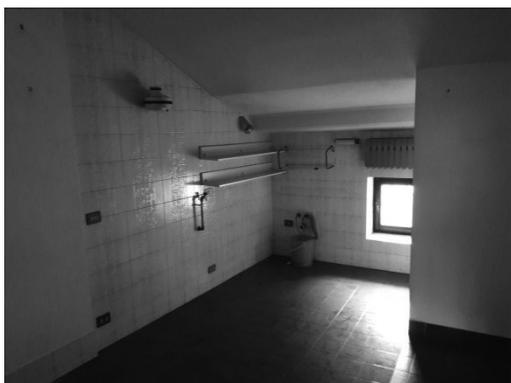
Compilata dal geam  
 (Titolo, cognome e nome)  
PILOTTO FEDERICO  
 Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
 della provincia di TREVISO n. 1995  
 data 27/07/00 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO  
PZGIP  
[Signature]

Planimetrie catastali (non in scala)

Nel piano terzo, sottotetto, sono presenti due abbaini sulla falda est del tetto.

Nel salone (studio) del piano terzo è presente un soppalco in legno.



P3 sottotetto - Tinello



P3 sottotetto studio con soppalco



PT ingresso "negoziò" da via Casoni



PT scala di accesso ai piani, montacarichi e porta che esce sulla corte lato ovest (verso il Meschio)



PT - Corte interna lato Meschio



Particolare dalla balaustra lato ovest piano secondo



Particolare salone piano secondo

L'accesso ai piani è attraverso: il portone e l'atrio d'ingresso al piano terra; la scala in muratura con disimpegni; il montacarichi.

Dal vano scala e dal montacarichi, tramite disimpegno si accede ai vani dei singoli piani.

Il fabbricato, come ora organizzato, è quindi diviso per piani indipendenti, con accessi tramite atrio, scala e montacarichi.



---

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Le ricerche sono state eseguite, sui Soggetti che hanno avuto in “proprietà” gli immobili nel periodo dal 1988 e in particolare:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED]

*Allegato 19 – Elenco Sintetico delle Formalità [REDACTED] del 02.11.2018*

*Allegato 20 – Elenco Sintetico delle Formalità immobile in Vittorio Veneto sez. C fg. 3 part. 595 del 11.04.2019*

*Allegato – Certificato Ipotecario Speciale protocollo TV 80126 del 03.05.2016 (atti di causa)*

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO – TRASCRITTA IL 12.06.2012 AI NN. RG/RP 17954/13268

Titolo: Atto Giudiziario del 06.06.2012, repertorio 780/2012 del Tribunale di Treviso (Giudice del Lavoro) – Atto esecutivo cautelare – Ordinanza di sequestro Conservativo sino all’importo di 480.000,00 euro.

Immobili su cui è trascritto il sequestro per la piena proprietà - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq
- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq
- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq



- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq
- Fabbricati, sezione C, foglio 3 part. 595 sub. 5 e sub. 6, categoria A/2 via Casoni n. 60

A favore: [REDACTED] con sede a Vittorio Veneto (TV) [REDACTED]

Contro: [REDACTED] per la piena proprietà

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO – TRASCRITTA IL 12.06.2012 AI NN. RG/RP 17955/13269

Titolo: Atto Giudiziario del 06.06.2012, repertorio 780/2012 del Tribunale di Treviso (Giudice del Lavoro) – Atto esecutivo cautelare – Ordinanza di sequestro Conservativo sino all'importo di 480.000,00 euro.

Immobili su cui è trascritto il sequestro per la piena proprietà - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq
- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq
- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq
- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq
- Fabbricati, sezione C, foglio 3 part. 595 sub. 5 e sub. 6, categoria A/2, via Casoni n. 60

A favore: [REDACTED] con sede Emirati Arabi Uniti cf [REDACTED]

Contro: [REDACTED] per la piena proprietà

Formalità successiva - SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA – Annotazione del 29.04.2016 ai nn. RG/RP 13247/1871

IPOTECA GIUDIZIALE – ISCRITTA IL 10.01.2014 AI NN. RG/RP 711/76

Titolo: Atto Giudiziario del 02.01.2014, repertorio 94 del Tribunale di Treviso

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Capitale 93.843,94 - Totale 188.000,00.

Immobili su cui è iscritta l'ipoteca per la piena proprietà - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq



- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq
- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq
- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq
- Fabbricati, sezione C, foglio 3 part. 595 sub. 5 e sub. 6, categoria A/2 di 26,5 vani.

A favore: [REDACTED] con sede a Tarzo (TV) [REDACTED]

Contro: [REDACTED] per la piena proprietà.

SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA – ANNOTAZIONE DEL 29.04.2016 AI NN. RG/RP 13247/1871

Titolo: Atto Giudiziario del 19.02.2016, repertorio 759/2016 del Tribunale di Treviso.

Annotazione a trascrizione del 12.06.2012 ai nn. RG/RP 17955/13269.

Immobili su cui è annotata la condanna esecutiva - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq
- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq
- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq
- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq
- Fabbricati, sezione C, foglio 3 part. 595 sub. 5 e sub. 6, categoria A/2

A favore: [REDACTED] con sede Emirati Arabi Uniti cf [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



ATTO GIUDIZIARIO – ISCRITTO IL 03.08.2016 AI NN. RG/RP 26256/4679

Titolo: Atto Giudiziario del 22.03.2016, repertorio 1999 della Corte di Appello di Venezia.

Ipoteca Giudiziale da Sentenza di Condanna – Capitale 403.501,80 - Totale 1.000.000,00.

Immobili su cui è iscritta l'ipoteca per la piena proprietà - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq
- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq
- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq
- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq
- Fabbricati, sezione C, foglio 3 part. 595 sub. 5 e sub. 6, categoria C/2 di 26,5 vani.

A favore: [REDACTED] con sede Emirati Arabi Uniti [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

*Allegato 21 - Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.08.2016 ai nn. RG/RP 21256/4679*

## CONVENZIONI MATRIMONIALI E/O PROVVEDIMENTI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Nessuno

## ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

## ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Convenzione del 14.11.1968 con il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Direzione Generale delle Antichità e delle Belle Arti, che prevede quanto segue <<... *immobile di interesse storico artistico sito in via Casoni a Serravalle di Vittorio veneto, censito col n. 595 della Sezione C, Foglio III*



*del catasto urbano, restaurato a parziale carico dello Stato, si convengono le seguenti modalità per rendere accessibili al pubblico il medesimo immobile: nei giorni di venerdì e sabato, dalle ore 15 (quindici) alle ore 17 (diciassette) limitatamente ai locali del Piano Terra e del Secondo Piano.>>*

*Allegato 22 – Convenzione del 14.11.1968 con il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali*

## AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI

Il Certificato ipotecario speciale agli atti, del 30.05.2016, non è aggiornato con l'attuale situazione, manca l'Ipoteca Giudiziale da Sentenza di Condanna iscritta il 03.08.2016 03.08.2016 Al NN. RG/RP 26256/4679.

*Allegato – Certificato Ipotecario Speciale protocollo TV 145081 del 09.09.2015 (allegato alla procedura)*

*Allegato 21 - Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.08.2016 ai nn. RG/RP 21256/4679*

## VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004

L'immobile oggetto di stima, censito al CF in Vittorio Veneto sezione urbana C, foglio 3 particella 595, subalterno 5 graffato 6, unitamente all'attigua unità immobiliare censita alla particella 593 di altra proprietà, costituiscono l'edificio denominato "Casa Casoni" assoggettato a tutela ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, sulla tutela delle cose di interesse storico - artistico, giusta notifica del 25 agosto 1931 della "Soprintendenza all'Arte Medioevale e Moderna" di Venezia, Ministero delle Pubblica Istruzione.

*Allegato 16 – Provvedimento di notifica del 25.08.1931 della Soprintendenza*



---

# STIMA DEI BENI

## CRITERIO E METODO DI STIMA

Dato il quesito e lo scopo della stima, visto quanto in precedenza esposto, lo scrivente, ha scelto di adottare come criterio di stima il Valore di Mercato, determinato con procedimento diretto per confronto tra i beni simili.

L'estimo definisce il Valore di Mercato come: "il più probabile prezzo di mercato al quale un determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". In sintesi la base del Valore di Mercato è il prezzo di scambio del bene.

In pratica il Valore degli immobili è calcolato moltiplicando il Valore Unitario Medio (V.U.M.), rilevato dall'analisi dei prezzi di mercato di beni simili o assimilabili, al parametro di comparazione "superficie".

La Superficie Catastale dei terreni è la superficie planimetrica rilevata dalle visure catastali delle singole particelle, intese come porzione continua di terreno appartenente allo stesso possessore, con la medesima qualità o classe e con la stessa destinazione d'uso.

La superficie commerciale si è determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" e corrisponde alla somma delle superfici lorde ponderate. La Superficie lorda dei fabbricati è la somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50%, fino ad uno spessore max di cm 25.

## VALORI UNITARI MEDI (V.U.M.) UTILIZZATI NELLA STIMA

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili o assimilabili, assunti da Tecnici, da pubblicità immobiliare, da aste immobiliari, da valori desunti da pubblicazioni di settore e da dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate), il tutto valutato in base all'esperienza professionale dello scrivente.

Il valore di mercato unitario medio adottato (VUM) è riferito alla superficie commerciale ed è stato opportunamente valutato in funzione dei seguenti fattori.

- Caratteristiche estrinseche, ossia possedute dall'intorno: ambiente, territorio, posizione, accessibilità, posizione rispetto alla viabilità principale, infrastrutture tecnologiche, visibilità dalla viabilità principale, ecc.



- Caratteristiche intrinseche: dimensioni, tipologia costruttiva, qualità dei materiali, dotazioni di pertinenze accessorie, stato di conservazione manutenzione.
- Caratteristiche logistico distributive e potenzialità di trasformazione.
- Vetustà e stato di conservazione in funzione della vita utile.
- Dotazione d'impianti fissi: riscaldamento, elettrico, altro e relative certificazioni.
- Prestazione energetica degli immobili.
- Caratteristiche urbanistico/edilizie: destinazione, vincoli, potenzialità edificatoria.
- Limitazioni al godimento del diritto di proprietà come ad esempio, contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.
- Caratteristiche della proprietà: intera, frazionata o indivisa.
- Mercato immobiliare del momento.

Nello specifico per l'immobile oggetto di valutazione si evidenzia quanto segue:

- Trattasi di parte di un fabbricato d'interesse storico-artistico con vincolo della Soprintendenza, edificato in centro storico e privo di area scoperta a uso posto auto;
- L'unità immobiliare è molto grande, circa mq 200 per piano (4 piani);
- La parte sud dell'immobile è stata oggetto di interventi di trasformazione eseguiti negli anni '70 che ne hanno snaturato gli aspetti storico-artistici interni;
- In ogni piano la parte nord è costituita da un unico grande salone, che ha mantenuto le emergenze storico-artistico, il che lo rende di non facile utilizzo/destinazione;
- L'immobile non è facilmente trasformabile e divisibile e presenta parti comuni con altra proprietà (parte nord del Palazzo Casoni); il fabbricato tecnicamente potrebbe essere diviso in più unità, però ciò ne snaturerebbe completamente l'unicità e quindi è da verificare se ciò è normativamente possibile.
- L'impiantistica è piuttosto obsoleta e richiede interventi di miglioramento/adequamento;
- Il piano terra lato nord, con destinazione commerciale, è naturalmente poco illuminato ed è poco visibile dalla strada, poiché interno al portico che è piuttosto basso e scuro a causa dell'interramento dovuto allo straripamento del Meschio nel 1521;
- Dal punto di vista energetico l'immobile richiede difficili interventi di riqualificazione;
- Le strutture, in caso di ristrutturazione, richiedono opere di miglioramento sismico di non facile attuazione pratica.



## FONTI D'INFORMAZIONE

Per individuare i valori di stima lo scrivente ha eseguito ricerche e analisi di mercato:

- analisi di offerte del mercato immobiliare
- stime e avvisi di vendita, in procedure concorsuali ed esecutive
- valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare
- pubblicazione di settore (Borsino Immobiliare).

## VALORI BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE

A seguire si riportano le quotazioni indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del secondo semestre 2018, per il comune di Vittorio Veneto, Fascia/Zona "Centrale". Al riguardo occorre precisare che la particolarità dei beni oggetto di perizia, rende i valori O.M.I. del tutto indicativi, poiché non riferiti a immobili storico-artistici vincolati, in mediocre stato di conservazione/manutenzione, come l'immobile oggetto di perizia.

Tipologia / Stato Conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
Abitazioni civili (stato ottimo)	1.350,00	1.550,00
Abitazioni civili (stato normale)	1.000,00	1.400,00
Abitazioni tipo economico (normale)	1.250,00	1.350,00
Ville e Villini (normale)	1.500,00	1.650,00
Negozi (ottimo)	1.400,00	1.900,00
Uffici (ottimo)	1.450,00	1.650,00

## OFFERTE DEL MERCATO IMMOBILIARE – AVVISI DI VENDITA

A seguire si riporta un prospetto riepilogativo con indicato il prezzo di offerta in vendita di alcuni "palazzi" a Vittorio Veneto in zona centro storico.

Come si vede il prezzo unitario offerto per immobili simili, non recentemente ristrutturati, calcolato dividendo il prezzo per la superficie indicata nell'offerta (superficie da verificare), varia da circa euro 323,00 a euro 762,00.

Bisogna inoltre considerare che il prezzo dell'offerta di vendita non corrisponda mai al prezzo finale di compravendita, che spesso è significativamente più basso, come si può facilmente rilevare per immobili simili, in Vittorio Veneto, appresi al [REDACTED] o ad alcune Esecuzioni Immobiliari da anni invendute.



Agenzia	Indirizzo	Descrizione da offerta in vendita	Sup. (mq) da scheda offerta	Prezzo offerta di vendita (euro)	Prezzo Unitario calcolato (prezzo/sup.)
Unicredit Subito Casa	Zona Ceneda, via Ugo Foscolo, via San Tiziano	Palazzo d'epoca di tre piani del '800	604	195.000,00	323,00
C'è Casa di Vittorio Veneto	Zona Frati, via Diaz 22	Palazzetto di tre piani	350	215.000,00	614,00
C'è Casa di Vittorio Veneto	Serravalle, via Giuseppe Mazzini n 46	Palazzetto di tre piani	300	215.000,00	717,00
Rosso Mattone di San Vendemiano	Serravalle	Palazzetto del '500 terra cielo su tre piani con giardino	270	195.000,00	722,00
La mia Casa srl di Follina	Ceneda, Strada per il Castello	Palazzo primi '900 con 5000 mq di scoperto	1.050	800.000,00	762,00
L'Arte di Abitare di Jesolo	Serravalle, via Gherardo da Camino - via Mazzini	Palazzo Mozzi, risalente alla metà del '700	800	850.000,00	1.063,00
Agenzia Bortolot di Vitt. Ven.	Serravalle, via Casoni 14	Palazzetto terra cielo di 3 piani	422	500.000,00	1.185,00
Immobiliare Flaminio di Vit. Ven.	Zona Ceneda, Duomo	Palazzetto d'epoca del '550 ristr. 1991-1995 e recuperato nel 2004	440	650.000,00	1.477,00
REM srl di Treviso	Serravalle, via Calcada	Palazzo storico '500-'800, diviso in appartamenti	700	1.100.000,00	1.571,00
La Decisa di Vittorio Veneto	Zona Salsa, via Manin (intervento Maset)	Palazzetto indipendente del '800, con due app., ristruttur. nel 2009	315	560.000,00	1.778,00

## VENDIBILITÀ

L'immobile ha uno scarso interesse sul mercato immobiliare poiché, ragionevolmente, pochi soggetti sono in grado di sostenere i costi di un eventuale successivo restauro. Ciò è comprovato anche dal fatto che numerosi palazzi storici di Serravalle sono da lungo tempo offerti in vendita.



## CALCOLO VALORI DI STIMA

A seguire si riportano i prospetti con il calcolo dei valori di stima.

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Cat. Clas.	Consist. Cat.	Sup. Cat. (mq)	Descrizione	Sup. lorda mq	V.U.M. euro/mq	Valore di Stima euro (euro)
C	3	595	5 graffato 6	A/2	4	26,5 vani	PT area scoperta ovest	25	55,00	1.375,00
							PT portico di uso pubblico	54	27,50	1.485,00
							PT - vani ingres, tecnici e com.	150	550,00	82.500,00
							P1	204	550,00	112.200,00
							P2	204	550,00	112.200,00
							P3	204	450,00	91.800,00
Totale: 775 m <sup>2</sup> Tot. escluse aree scoperte: 762 m <sup>2</sup>										
Totale valore di stima (arrotondato a 1.000,00)									euro	402.000,00

Il valore di mercato di tutto il compendio immobiliare appreso all'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso 291/2016 di RG, censito in Vittorio Veneto (TV), sezione C, foglio 3, particella 595, subalterno 5 graffato 6, è stimato **euro 402.000,00** (quattro cento duemila / 00).

\*\* \* \* \* \*

Sono parte integrante della presente relazione gli alleati di seguito riportati.

Quanto sopra lo scrivente espone a compimento dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per gli approfondimenti che si rendessero necessari.

Vittorio Veneto, 17 giugno 2019

dott. Francesco De Mori  
Dott.  
De Mori  
Francesco  
N.108  
ALBO



*Francesco De Mori*



# ALLEGATI

<i>Allegato 1 – Catasto: estratto di mappa catastale</i>	<i>pag. 1</i>
<i>Allegato 2 – Catasto fabbricati: elenco subalterni ed elaborato planimetrico</i>	<i>2 - 5</i>
<i>Allegato 3 – Catasto fabbricati: visure storiche</i>	<i>6 - 15</i>
<i>Allegato 4 – Catasto terreni: visura storica ente urbano</i>	<i>16</i>
<i>Allegato 5 – Catasto Fabbricati: planimetrie catastali del 07.09.2000</i>	<i>17</i>
<i>Allegato 6 – Catasto Fabbricati planimetrie catastali del 27.03.1992.</i>	<i>18 - 20</i>
<i>Allegato 7 – D.I.A. prot. 15073 del 04 aprile 2001</i>	<i>21 - 33</i>
<i>Allegato 8 – Autorizzazione Edilizia del 16.03.1992 prot. 12737/91</i>	<i>34 - 37</i>
<i>Allegato 9 – Accatastamento del 27.03.1992 n. 1989/192</i>	<i>38 - 39</i>
<i>Allegato 10 – Autorizzazione in Variante del 04 giugno 1979 prot. 7911</i>	<i>40 - 52</i>
<i>Allegato 11 – Licenza Edilizia del 20.12.1968 prot. 18709</i>	<i>53 - 54</i>
<i>Allegato 12 – Agibilità negozio n. 229/4777, prot. 8154, del 16 aprile 1992</i>	<i>55 - 56</i>
<i>Allegato 13 – Abitabilità abitazione del 06.06.1979 prot. 439</i>	<i>57</i>
<i>Allegato 14 – Libretti d’Impianto caldaie 1 e 2</i>	<i>58 - 73</i>
<i>Allegato 15 – APE abitazione e APE negozio</i>	<i>74 - 83</i>
<i>Allegato 16 – Provvedimento di notifica del 25.08.1931 della Soprintendenza</i>	<i>84 - 85</i>
<i>Allegato 17 – Scheda delle unità edilizie C 2 1-281</i>	<i>86 - 87</i>
<i>Allegato 18 – Comunicazione Agenzia Entrate trasmessa con PEC del 20.03.2019</i>	<i>88</i>
<i>Allegato 19 – Elenco Sintetico delle Formalità ██████████ del 02.11.2018</i>	<i>89 - 93</i>
<i>Allegato 20 – Elenco Sintetico delle Formalità immobile sez. C fg. 3 part. 595 del 11.04.2019</i>	<i>94 - 95</i>
<i>Allegato 21 - Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.08.2016 ai nn. RG/RP 21256/4679</i>	<i>96 - 99</i>
<i>Allegato 22 – Convenzione del 14.11.1968 con il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali</i>	<i>100</i>
 <i>Allegato – Certificato Ipotecario Speciale protocollo TV 145081 del 09.09.2015 allegato alla procedura</i>	

