

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 263 / 2024

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 263/2024

udienza 11/03/2026

G.E. : dott.ssa PAOLA TORRESAN
perito : arch. GIUSEPPE FANTIN
custode : dott. GIOVANNI ORSO

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**
 con avv. FEDERICA TRAMAROLLO e avv. DAVIDE CORTESE
 domicilio c/o Via Indipendenza n. 5, Treviso

contro : **esecutato 1**

con l'intervento di:

1)

Con avv. _____

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)

LOTTO UNICO :

PORZIONE NORD DI FABBRICATO BIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTO ESCLUSIVO
Casale sul Sile (TV) – Vicolo San Michele n. 13 / A



Valore di vendita proposto : - - - - - € 324.000,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di CASALE SUL SILE (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C - foglio 10

mappale 192 sub 8 - cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. € 570,68 – Vicolo San Michele n. 13/A piano T-1

mappale 192 sub 9 - cat. C/6 cl. 2 mq 24 R.C. € 63,21 - Vicolo San Michele piano T

mappale 192 sub 10 - Bene Comune Non Censibile ai sub 8-9 (area scoperta mq 960) - Via San Michele piano T

Disponibilità: OCCUPATO DALL'ESECUTATO

Stato conservativo: BUONO

Montebelluna, lì 04/02/2026

il perito stimatore : arch. Giuseppe Fantin



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>6</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>10</u>
4)	<u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u>	<u>13</u>
5)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>14</u>
6)	<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>15</u>
7)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>21</u>
8)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>25</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>26</u>
10)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>31</u>
11)	<u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	<u>35</u>



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Trattasi di porzione nord di un fabbricato bifamiliare su due livelli fuori terra, con garage al piano terra e scoperto pertinenziale esclusivo, situata nel Comune di Casale sul Sile (TV), in Vicolo San Michele n. 13/A.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano così censite catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di CASALE SUL SILE (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C - foglio 10

mappale 192 sub 8 - cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. € 570,68 – Vicolo San Michele n. 13/A piano T-1

mappale 192 sub 9 - cat. C/6 cl. 2 mq 24 R.C. € 63,21 - Vicolo San Michele piano T

mappale 192 sub 10 - Bene Comune Non Censibile ai sub 8-9 (area scoperta mq 960) - Via San Michele piano T

Nel titolo di provenienza risulta compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi in comunione come per legge tra cui le aree scoperte mappali 192 sub 12 e sub 13, stessi Comune, Sezione e Foglio (aree non citate nel pignoramento).

La descrizione attuale del bene (salvo quanto riportato al paragrafo precedente), come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di esecuzione, che costituiscono l'alloggio nord di un più ampio fabbricato di civile abitazione bifamiliare, risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di CASALE SUL SILE (TV),

Catasto Terreni, foglio 22 (corrispondente alla Sez. C foglio 10 del Catasto Fabbricati)

PORZIONE mappale 192 - ente urbano

Confini delle unità immobiliari (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

Le unità immobiliari Mapp. 192 sub 8-9-10 (abitazione, garage e scoperto), Sez. C fg. 10 Cat. Fabr. di Casale sul Sile, corrispondente al Foglio 22 del Catasto Terreni, che costituiscono la porzione nord di un più ampio fabbricato bifamiliare, confinano (salvo altri e/o più precisi):

- A nord con Mapp. 192 sub 11;
- Ad est con Mapp. 64;
- A sud contiguo con restante porzione di bifamiliare e relativo scoperto Mapp. 192 sub 5-14 e con Mapp. 192 sub 12;
- Ad ovest Mapp. 192 sub 11.

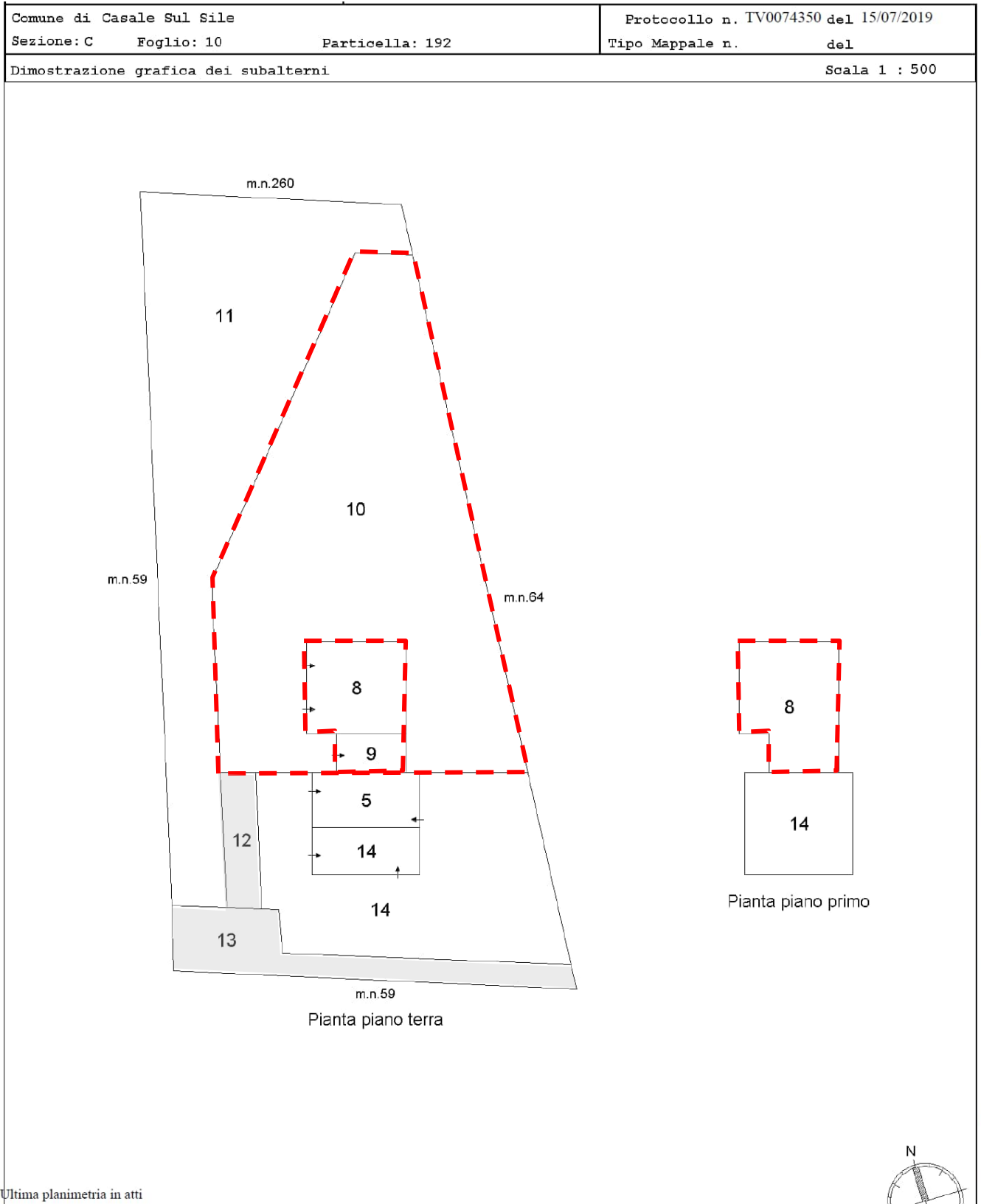


Fig. 2 – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) : CASALE SUL SILE, sez C fg 10, mapp. 192

con tratteggio rosso è indicato

il **sub 8** (abitazione piano terra e primo), il **sub 9** (garage al Piano Terra) ed il **sub 10** (scoperto esclusivo p. T)

In grigio, l'area scoperta comune per l'accesso al fabbricato individuata con il Mapp. 192 sub 12-13 (Beni Comuni Non Censibili NON CITATI NEL PIGNORAMENTO)



Ultima planimetria in atti



2) UBICAZIONE:

Casale sul Sile (TV) – Vicolo San Michele n. 13 / A

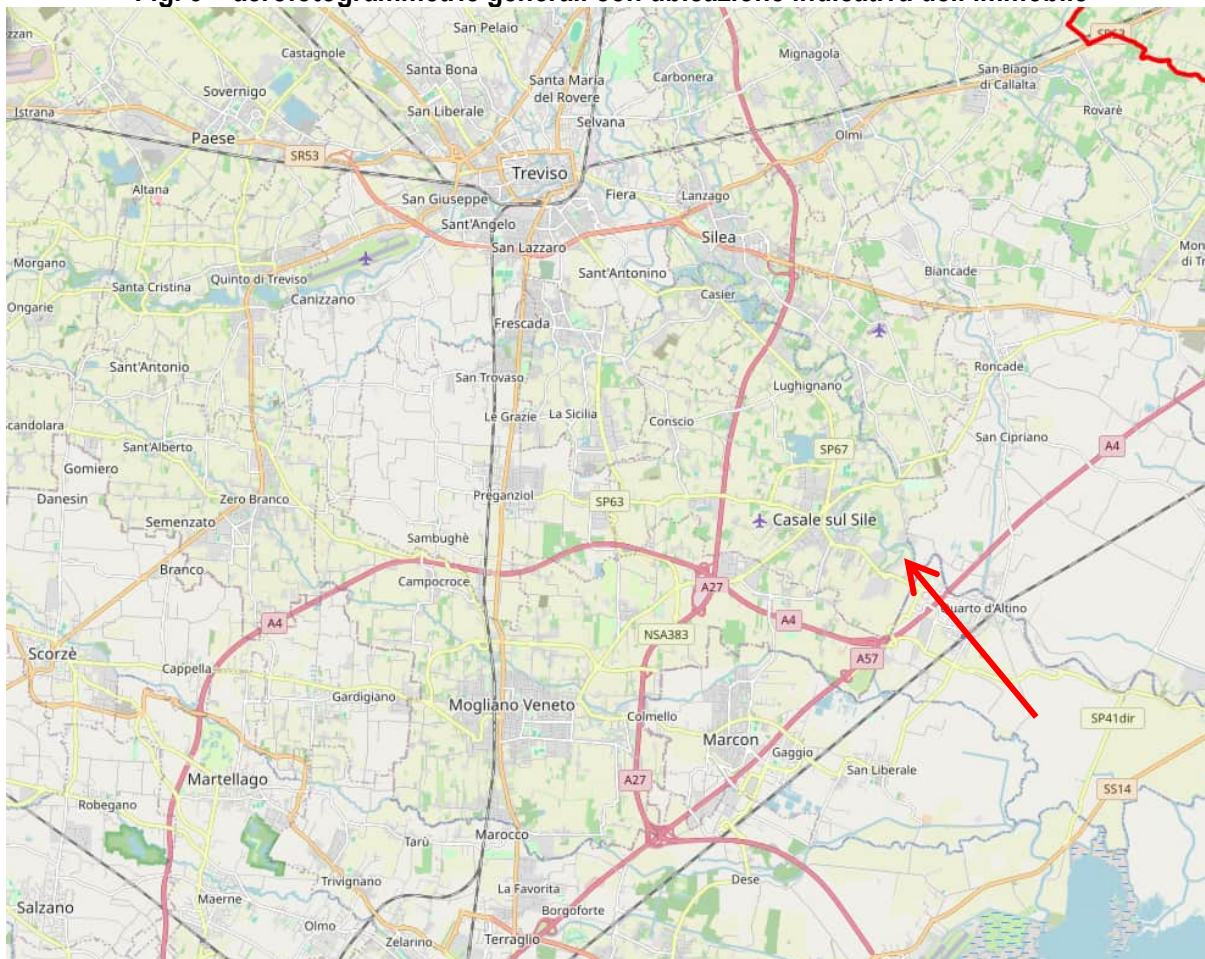
L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in zona periferica del Comune di Casale sul Sile, in prossimità del Fiume Sile e relativo ambito di vincolo paesaggistico ed idraulico, in località San Michele, ai confini sud-est del territorio comunale con il Comune di Roncade (TV) e Quarto d'Altino (VE) e con la direttrice dell'Autostrada A4 "Torino - Trieste".

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Poste, banche, ecc. si trovano nel capoluogo comunale di Casale sul Sile, ad una distanza di circa due / tre chilometri. Altri servizi quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, stazione FF.SS., Agenzia delle Entrate, Inps, ecc., si trovano principalmente nel Comune di Treviso che dista circa quindici chilometri.

La zona non è servita dalla linea ferroviaria, mentre le fermate principali del servizio di trasporto pubblico di autobus avviene nel capoluogo comunale.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie superiori (tra cui è comodo allo svincolo per l'accesso alla rete autostradale).

Fig. 3 – aerofotogrammetrie generali con ubicazione indicativa dell'immobile







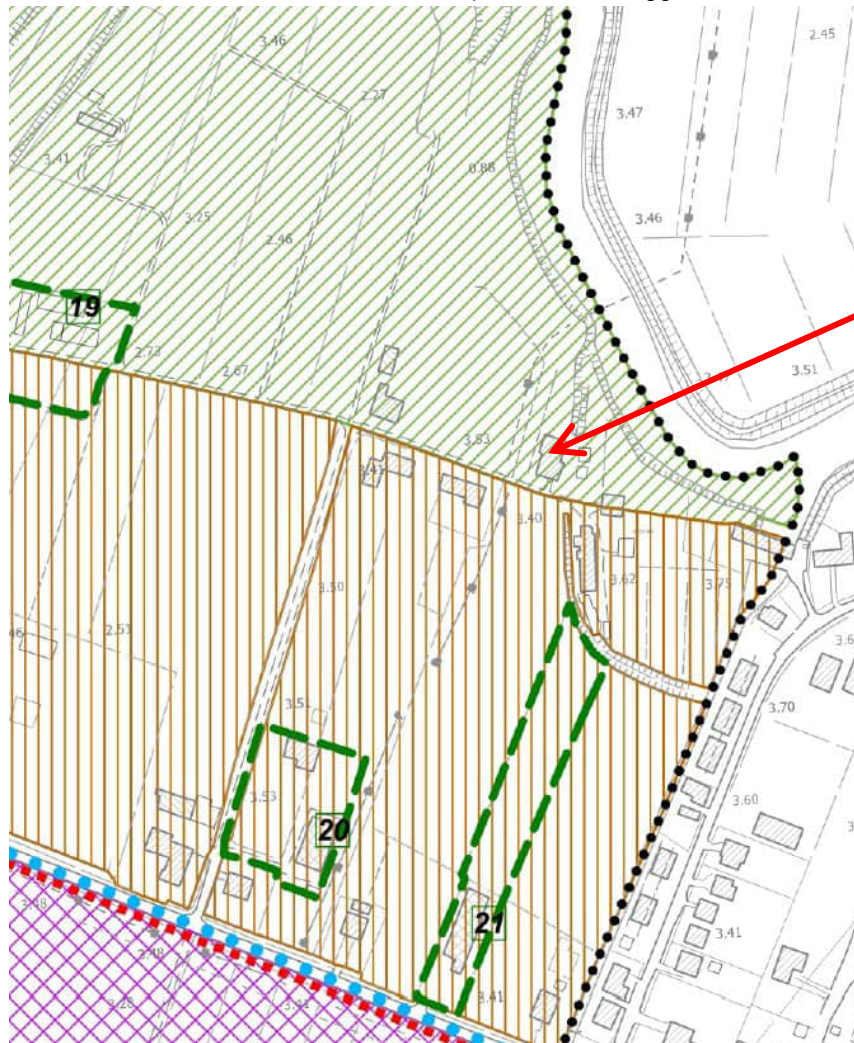
3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

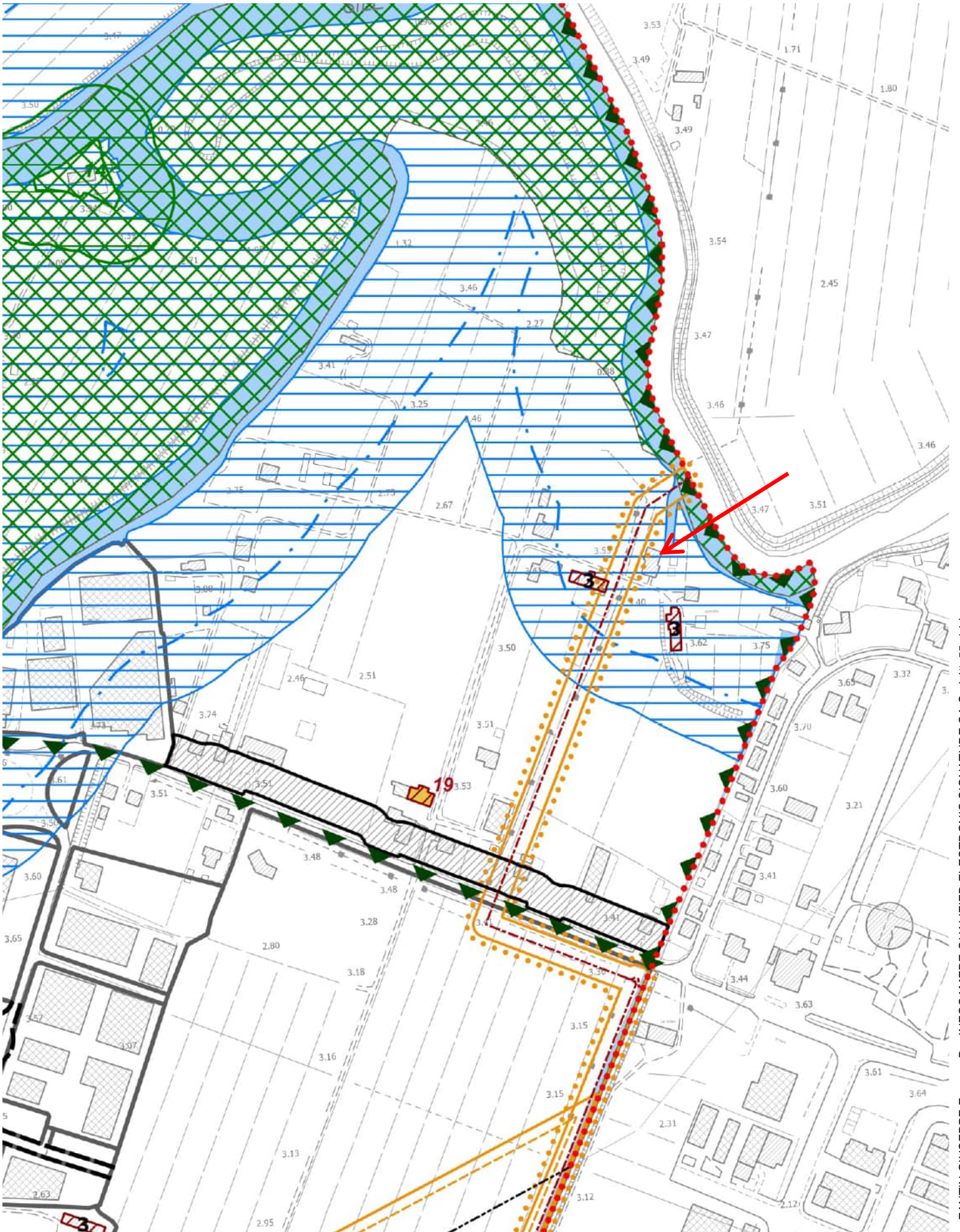
Nel Piano degli Interventi del Comune di CASALE SUL SILE, il fabbricato, di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione, ricade urbanisticamente all'interno della zonizzazione e dei principali vincoli di seguito elencati:

- **Zona di Riserva Naturale Orientata**
- **Ambito del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile**
- **Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'Acqua (art. 142 lett. c)**
- **Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Parchi regionali (art. 142 lett. f)**
- **Vincolo idrografico L.R. 11/04**
- **Fascia di rispetto metanodotti**
- **In prossimità di corsi d'acqua consortili vincolati ai sensi del Regio Decreto 368/1904**

Si precisa che fra la data odierna di redazione della presente relazione di stima e l'eventuale futura data di aggiudicazione dell'immobile potrebbero intervenire varianti urbanistiche che potrebbero variare le destinazioni urbanistiche e/o la capacità edificatoria e/o i vincoli urbanistici.

Fig. 4 – estratti Piano degli Interventi del Comune di CASALE SUL SILE
con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



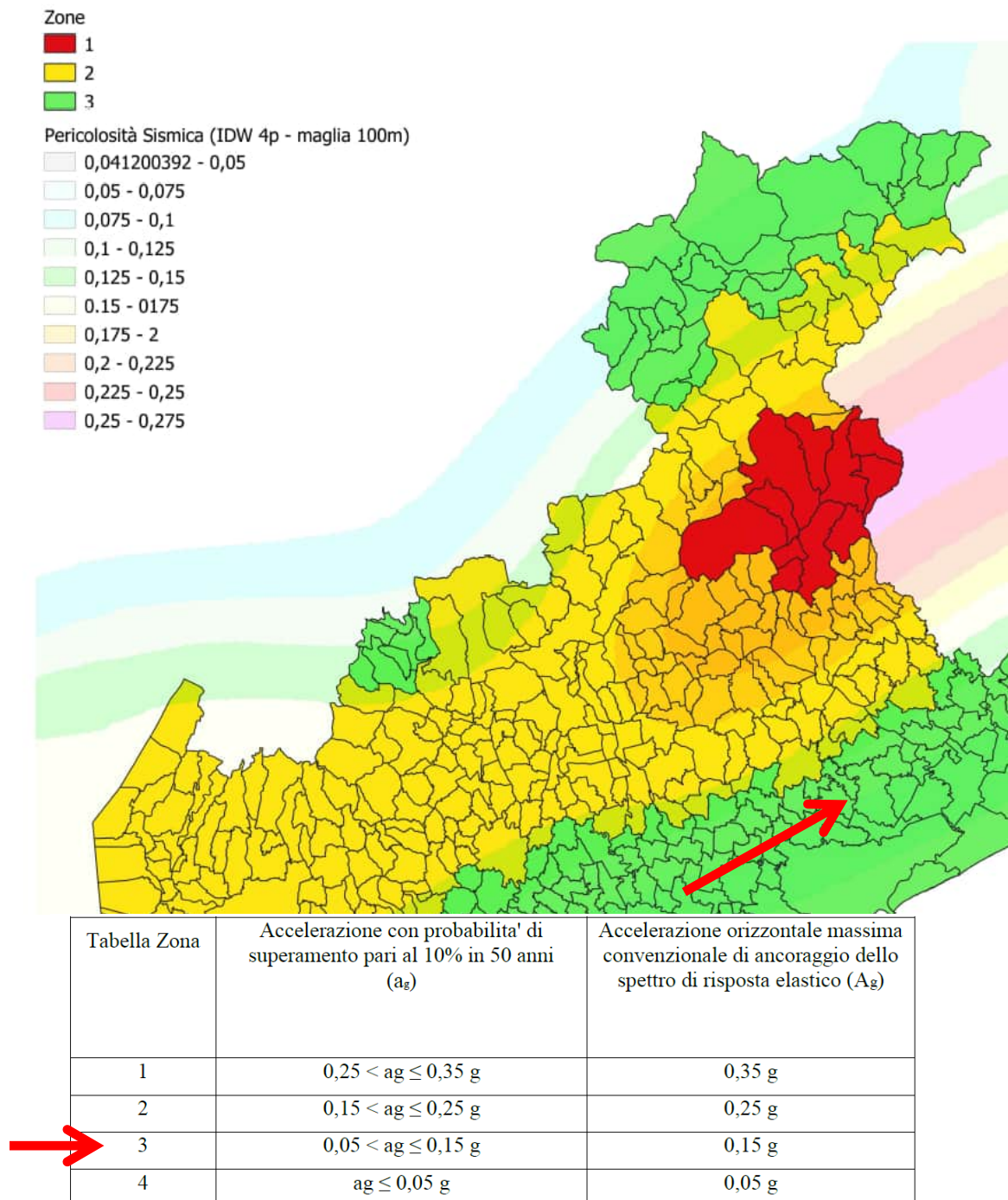


4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di CASALE SUL SILE è inserito in **Zona 3**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di CASALE SUL SILE è confermato in Zona 3.

Fig. 5 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mappa di pericolosità sismica



5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

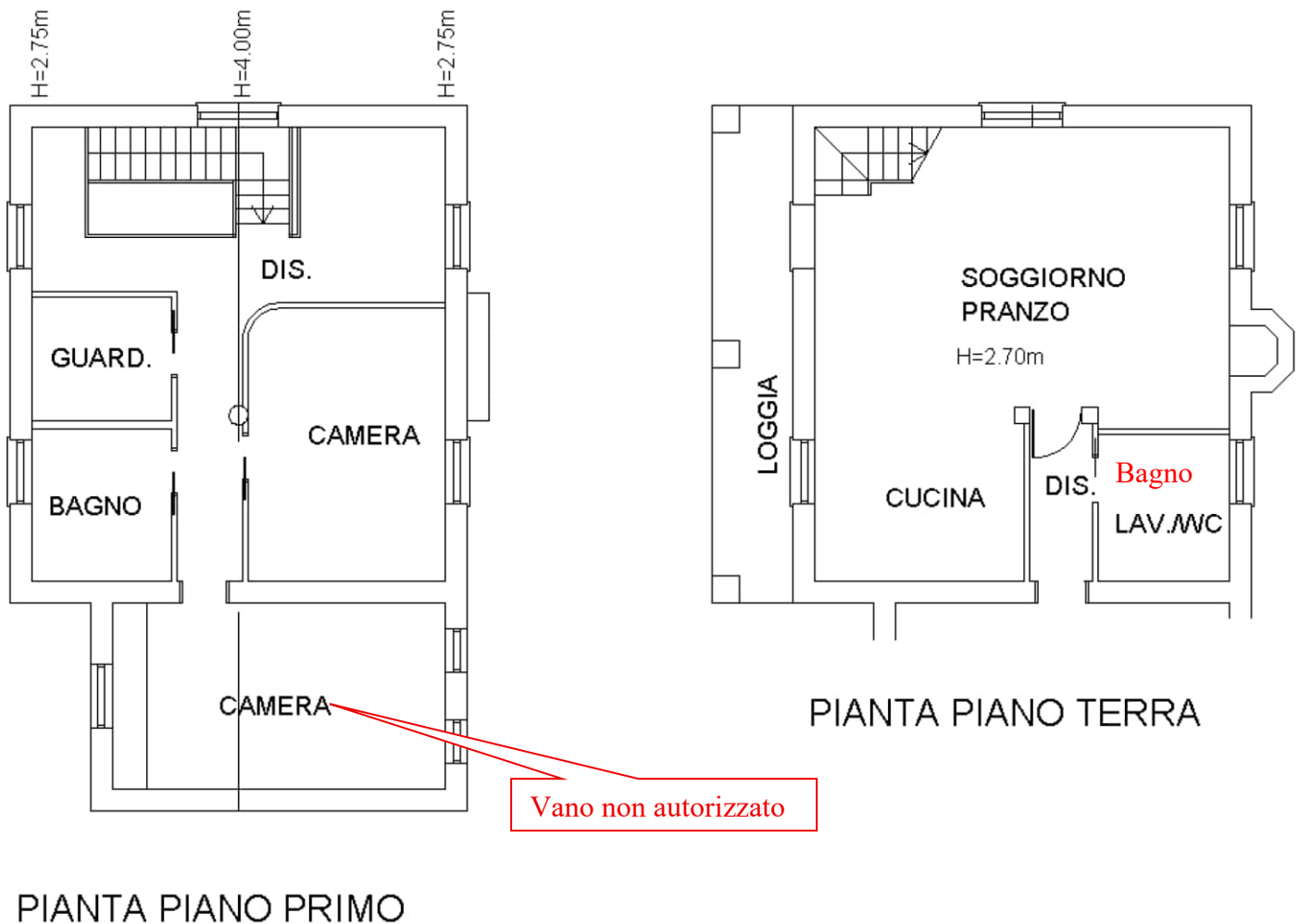
L'attuale intestazione catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Conformità planimetria catastale MAPP. 192 SUB 8:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**abitazione al piano terra e primo**, identificato con il mappale 192 sub 8 (sez. C fg. 10 di CASALE SUL SILE), depositata in banca dati in data 31/08/2012, è **conforme allo stato di fatto** (*ove sussistano lievi difformità, esse non sono tali da incidere sui dati ed identificazione catastali ed, in particolare, sulla rendita catastale*).

SI EVIDENZIA PERO' CHE LO STATO DI FATTO NON E' CONFORME ALLO STATO AUTORIZZATO URBANISTICAMENTE (vedi paragrafo 7).

Fig. 6 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di CASALE SUL SILE, sez C fg 10, mapp. 192 sub 8
ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO

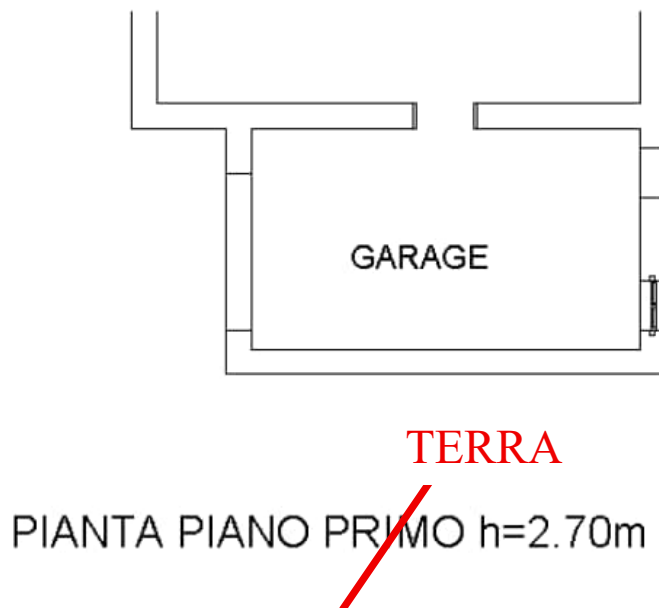


Conformità planimetria catastale MAPP. 192 SUB 9:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage al piano terra**, identificato con il mappale 192 sub 9 (sez. C fg. 10 di CASALE SUL SILE), depositata in banca dati in data 31/08/2012, è **conforme allo stato di fatto** (*ove sussistano lievi difformità, esse non sono tali da incidere sui dati ed identificazione catastali ed, in particolare, sulla rendita catastale*).

Si evidenzia che nella planimetria erroneamente è indicato PIANO PRIMO anziché PIANO TERRA.

Fig. 7 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di CASALE SUL SILE, sez C fg 10, mapp. 192 sub 9
GARAGE PIANO TERRA



6) DESCRIZIONE IMMOBILE

ACCESSI:

L'accesso all'abitazione avviene attraverso il mapp. 192 sub 12-13, area scoperta che dal titolo di provenienza risulta comune all'immobile oggetto di esecuzione ed alla restante porzione di abitazione bifamiliare di altra ditta, ed attraverso il passaggio su una strada ricadente su terreni in proprietà di terzi derivante dallo stato dei luoghi ultraventennale.

Trattasi di servitù non costituita ma denominata nella toponomastica comunale "vicolo San Michele", a sua volta collegata alla viabilità pubblica di via San Michele, che è situata più a sud del compendio in oggetto.

Nel titolo di provenienza risulta compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi in comunione come per legge tra cui le aree scoperte mappali 192 sub 12 e sub 13, stessi Comune, Sezione e Foglio (aree non citate nel pignoramento).



DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO :

Trattasi di una civile abitazione su due livelli fuori terra “cielo-terra”, che costituisce la porzione nord di un fabbricato bifamiliare, con garage al piano terra e scoperto pertinenziale esclusivo, ubicato in zona periferica, in località San Michele del Comune di Casale sul Sile.

In prossimità dell'immobile, a nord, vi è il Fiume Sile e relativo ambito di vincolo paesaggistico ed idraulico.

La costruzione della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione risale sul finire del primo decennio degli anni duemila, a seguito della demolizione di un preesistente fabbricato accessorio ed ampliamento ad uso residenziale della porzione originaria a sud con il ricavo di un nuovo alloggio.

L'edificio è dotato di scoperto pertinenziale esclusivo, che catastalmente è censito con il mapp. 192 sub 10, Bene Comune Non Censibile – area scoperta di mq 960 comune ai sub 8 e 9.

Lo scoperto, in gran parte adibito a verde, si sviluppa sui lati est, nord ed ovest del fabbricato.

Sullo scoperto esclusivo insistono alcuni manufatti abusivi da demolire.

Si evidenzia che i marciapiedi ed i camminamenti esterni devono ancora essere ultimati.

All'attualità l'edificio in generale, nonostante manchino opere di finiture esterne, presenta un buon aspetto architettonico/conservativo esteriore.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Il piano terra è composto da **zona giorno (soggiorno / pranzo e cucina), bagno, disimpegno, garage, portico esterno** sul lato ovest.

Il piano primo, con soffitto inclinato in legno a vista, è composto da **camera, bagno, guardaroba, disimpegno**, vano non praticabile (attualmente adibito impropriamente ed abusivamente a camera, in quanto il vano dovrebbe avere l'apertura tamponata e non accessibile dal disimpegno).

FINITURE ESTERNE:

Le pareti esterne sono rivestite con termocappotto e tinteggiate.

La copertura è inclinata a due falde con manto in coppi.

I serramenti esterni sono con finestre e porte in legno ad anta con vetrocamera, esternamente vi sono oscuri in legno, in parte di vetusta fattura (lato est porzione garage piano terra / vano non praticabile piano primo), ed in parte con una pannellatura metallica traforata (lato nord nella zona della scala). Il portoncino del garage è metallico.

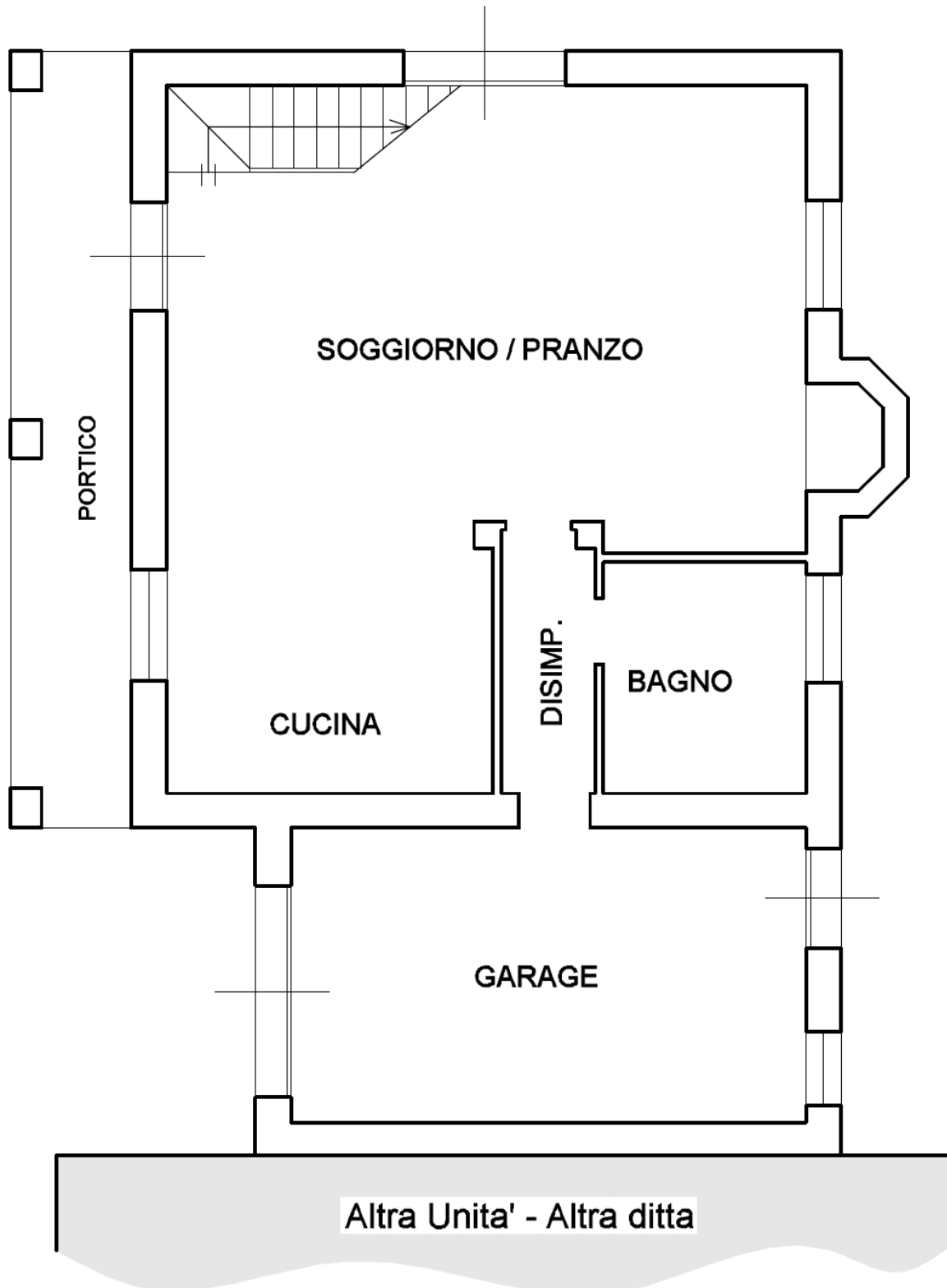
I marciapiedi ed i camminamenti esterni devono ancora essere ultimati.



Fig. 8 - schema a vista (fuori scala) dell'abitazione oggetto di esecuzione

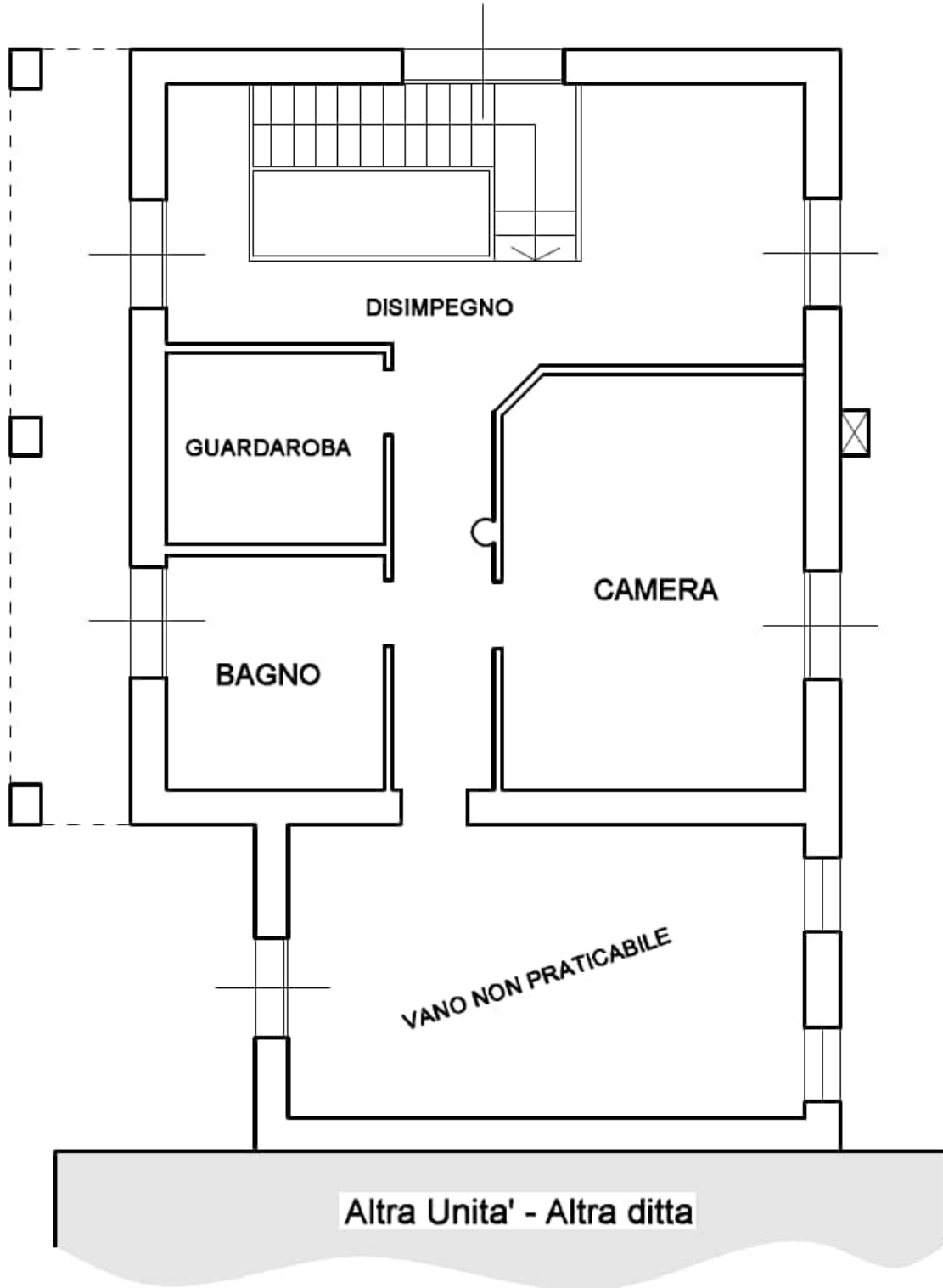
Pianta Piano TERRA

STATO DI FATTO - SCHEMA A VISTA



Pianta Piano PRIMO

STATO DI FATTO - SCHEMA A VISTA



FINITURE INTERNE:

Le pavimentazioni del piano terra e del bagno al piano primo sono in piastrelle.

Le pavimentazioni del piano primo, escluso il bagno, sono in legno.

La rampa di scale è in legno.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre parte delle pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle.

Il soffitto del piano terra è piano con solaio travato in legno a vista.

Il soffitto del piano primo è inclinato a due falde con travature in legno a vista.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le finiture interne, di tipo tradizionale, sono state realizzate contestualmente all'epoca di costruzione (fine primo decennio anno 2000).

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, trattasi di una civile abitazione su due livelli fuori terra "cielo-terra", che costituisce la porzione nord di un fabbricato bifamiliare, con garage al piano terra e portico esterno a tutt'altezza su porzione del lato ovest.

La costruzione della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione risale alla fine del primo decennio degli anni duemila, a seguito della demolizione di un preesistente fabbricato accessorio ed ampliamento ad uso residenziale della porzione originaria a sud con il ricavo di un nuovo alloggio.

La tipologia strutturale è del tipo tradizionale.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di CASALE SUL SILE non era stato dichiarato territorio sismico, quindi il fabbricato in genere non ha caratteristiche antisismiche.

La tipologia strutturale del fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire anche in presenza di non conformità all'attuale normativa in materia di strutture antisismiche, isolamento termico ed acustico, conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari, linee vita, superamento delle barriere architettoniche ecc., precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento alle norme.



IMPIANTI:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è autonomo da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed avviene mediante impianto a pavimento (integrato con scaldasalviette nei bagni) e caldaia alimentata a metano.

Il fabbricato non risulta allacciato alla rete fognaria pubblica, in quanto non presente nella zona.

L'impianto fognario autorizzato prevede lo scarico in corpo idrico superficiale, previa depurazione in fossa settica (come da Autorizzazione n. 14126-12FG2008).

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire anche in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

STATO MANUTENTIVO:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è BUONO.

Si evidenzia che i marciapiedi ed i camminamenti esterni devono ancora essere ultimati.

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento / isolamento termico e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse (es. serramenti, ecc.), la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medi.

ACUSTICA:

Trattasi di edificio edificato nella fine del decennio degli anni 2000, sulla base delle normative all'epoca vigenti.

Non sono stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità di procedere all'eventuale adeguamento.



STATO DELL'IMMOBILE :

Dalla richiesta inoltrata al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che a seguito di controllo tramite la banca dati dell'Anagrafe Tributaria, NON risulta registrato ed attualmente in essere alcun contratto di locazione relativamente all'immobile in oggetto.

L'unità oggetto di esecuzione attualmente è abitata dall'esecutato.

All'interno l'immobile è arredato ed è allacciato ai pubblici servizi.

I beni mobili ed arredi visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per lo smaltimento del materiale presente nell'unità.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

Si evidenzia inoltre che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo, cisterne, ecc.

Saranno a carico dell'aggiudicatario eventuali spese di bonifica e smaltimento, anche se presenti strutture in eternit.

Non è stata verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà.

7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

7.1) Autorizzazione edilizie

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CASALE SUL SILE risulta che per il fabbricato in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1) Licenza Edilizia n. 847 del 06/05/1970 e Dichiarazione di Abitabilità rilasciata il 06/02/1974 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (porzione non oggetto di esecuzione di cui l'unità in oggetto costituisce ampliamento);
- 2) Permesso di Costruire n. 54 del 25/08/2009, pratica edilizia n. 14126, per la ristrutturazione ed ampliamento di manufatti edilizi esistenti; negli elaborati grafici allegati al P.D.C. 54/2009 è altresì richiamata una pratica di Condonò edilizio n. 738 prot. 7723 (non prodotta dal Comune all'accesso atti);
- 3) Richiesta di Agibilità in data 06/08/2012 prot. 0012157,



successiva richiesta del Comune di Casale sul Sile di integrazione documenti in data 23/08/2012 prot. 12738,

integrazione con trasmissione documentazione richiesta in data 06/11/2012 prot. 0016297.

Alle comunicazioni di cui sopra non è seguito una comunicazione dell'Ufficio che certifichi il rilascio dell'agibilità per "silenzio-assenso".

Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

**La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione allo scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di CASALE SUL SILE.
Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di CASALE SUL SILE.**

7.2) Difformità riscontrate

Dal confronto fra i grafici dell'ultimo titolo edilizio rilasciato e lo stato di fatto si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a) Modifiche della distribuzione interna al piano terra ed al piano primo, totalmente diversa da quanto autorizzato;
- b) Modifiche prospettiche:
 - sul prospetto est, al piano terra, vi sono due finestre anziché due porte-finestre ed una porta-finestra anziché una porta finestra;
 - sul prospetto est al piano primo, sul vano tecnico non praticabile sono state realizzate due fori finestra, anziché due zone di muratura rientrante simil finestra;
 - sul prospetto nord, i fori centrali sono stati realizzati di maggiori dimensioni e quello al piano primo, anziché di forma rettangolare, è stato realizzato con la parte superiore ad arco a tutto sesto;
 - sul prospetto ovest, al piano terra è stata realizzata una finestra anziché una porta-finestra ed al piano primo sul vano tecnico non praticabile è stata realizzata un foro porta-finestra, anziché una zona di muratura rientrante;
 - le cornici di gronda ed i timpani laterali sono stati realizzati con modalità diverse da quanto autorizzato;
- c) Installazione tende sole non autorizzate sul prospetto ovest;



- d) Mancata realizzazione del pergolato davanti al garage;
- e) Trasformazione del “vano non praticabile”, soprastante al garage, in vano abitabile uso camera;
- f) Presenza di manufatti abusivi sullo scoperto.

7.3) Conformità urbanistica

Le opere di cui ai **punti a), b), c)** sono sanabili mediante presentazione di pratica in sanatoria ai sensi dell’art. 36 – 36 bis DPR 380/2001, subordinata all’acquisizione del parere positivo di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

Per quanto concerne il **punto d)**, per l’eventuale realizzazione dovrà essere presentata una nuova richiesta di autorizzazione edilizia e paesaggistica.

Per quanto concerne il **punto e)**, la trasformazione del “vano non praticabile” in volume abitabile comporta un ampliamento di volume attualmente non consentito in zona vincolata BB.AA., pertanto dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato.

Per quanto concerne il **punto f)**, i manufatti sono abusivi (non autorizzati) e non sono sanabili in quanto volume aggiuntivo non autorizzato non è consentito in zona BB.AA., e pertanto dovranno essere demoliti a cura e spese dell’aggiudicatario, con lo smaltimento dei materiali di risulta nei modi di Legge, ivi compreso lo smaltimento di eventuale materiale in eternit.

Si evidenzia che essendo l’immobile ubicato in zona di vincolo paesaggistico, l’esito della sanatoria è soggetto alla preventiva acquisizione del parere di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica che potrebbe contemplare l’obbligo vincolante di eseguire opere di modifica di quanto esistente.

L’entità delle opere di adeguamento eventualmente da eseguire non è quantificabile in questa sede, in quanto gli organi competenti si pronunciano solamente sulla pratica presentata.

La presentazione della sanatoria è un adempimento a carico dell’aggiudicatario, che entro 120 gg. dovrà presentare le richieste di sanatoria.

Successivamente alla regolarizzazione mediante sanatoria delle numerose irregolarità interne e prospettiche riscontrate, potrebbe rendersi necessario presentare una nuova “Segnalazione Certificata di Agibilità” con eventuale integrazione o modifica degli impianti esistenti per il rilascio delle nuove dichiarazioni di conformità (anche in considerazione delle modifiche interne riscontrate).



I costi per la regolarizzazione di quanto sopra non sono quantificabili a priori, in quanto sono conseguenti alle opere da eseguirsi per il ripristino dello stato autorizzato e per il conseguimento del nuovo Certificato di Agibilità.

A mero titolo esemplificativo, qualora la Soprintendenza BB.AA. non dia il Nulla Osta alle modifiche prospettiche eseguite e non autorizzate e si dovesse ripristinare le forometrie originarie, necessiterebbero costosi interventi di modifica.

Il valore unitario di stima formulato nel prosieguo, tiene conto di tutti i costi che potrebbero gravare sull'aggiudicatario per il ripristino dello stato autorizzato.

Si evidenzia che quanto relazionato nel paragrafo precedente è quanto è risultato visibile, ispezionabile e non occultato (quali a titolo esemplificativo presenza di volumi interrati di cui è nascosto l'accesso) al momento del sopralluogo, e confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati e ricevuti dal Comune a seguito della istanza di accesso agli atti, con la normativa vigente al momento della stesura della presente Relazione di Stima che ricordiamo al momento della futura sanatoria potrebbe essere stata suscettibile di variazioni anche consistenti (es. emanazione di nuove normative nazionali, regionali, approvazione degli strumenti di pianificazione a scala regionale, provinciale, comunale. istituzione di nuovi vincoli, approvazione di nuove norme tecniche, ecc. ecc.).

È ben noto che la sanabilità delle opere realizzate in difformità dai titoli edilizi è normata dal DPR 380/2001 al "TITOLO IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni" e da numerose altre normative (es. Codice dei Beni Culturali, normativa sismica, norme igienico sanitarie, ecc. ecc.) che spesso si sovrappongono l'una sull'altra generando quel clima di incertezza (ben noto agli addetti ai lavori) sulla effettiva sanabilità di un'opera. Incertezza che conseguentemente genera spesso contenziosi fra i privati e gli enti preposti al rilascio della sanatoria, e che spesso terminano in lunghi contenziosi al TAR, Consiglio di Stato, Cassazione, andando ad incrementare ulteriormente l'incertezza dell'interpretazione del già complicato quadro normativo in tema di sanatorie edilizie.

Dopo l'emanazione delle ultime modifiche introdotte con il D.L. 69/2024 noto come D.L. Salva Casa sono ulteriormente variate le condizioni per la sanabilità degli immobili, ma di pari passo sono aumentate anche le incertezze circa la valutazione della effettiva sussistenza delle condizioni per la sanatoria, a causa specialmente del gran numero di normative che si sovrappongono una sull'altra quali la presenza contemporanea di vincoli di varia natura (paesaggistici, storici, ambientali, ecc.) normative igienico-sanitarie, norme sismiche, barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici, acustica, Vinca, ecc. ecc.

Consequentemente il perito stimatore (stante il mandato affidatogli) è di fatto impossibilitato a formulare un quadro dettagliato, definitivo ed esaustivo di quali siano gli adempimenti, costi, oneri, sanzioni, opere per eventuali demolizioni e/o adeguamento per la sanabilità dell'immobile staggito.

Le incombenze di cui sopra sono definite dagli uffici competenti solamente dopo la presentazione delle pratiche di sanatoria comprensive di elaborati grafici generali e di dettaglio, relazioni, calcoli, conteggi, eventuali progetti di opere di adeguamento, ecc. ecc.

In conclusione, occorre considerare che non rientrando nell'incarico del perito stimatore la presentazione delle pratiche di sanatoria, lo stesso non è in grado di elencare, dettagliare e quantificare i costi di incombenze, oneri e sanzioni che verranno determinati poi da altri enti all'uopo preposti e solo dopo la presentazione delle pratiche di sanatoria.

Da ciò ne consegue che le indicazioni formulate nella presente relazione di stima in ordine alla sanabilità delle difformità dell'immobile (costi, sanzioni, multe, adempimenti, spese per demolizioni e/o adeguamenti) hanno valenza meramente orientativa, indicativa, previsionale e come tale possono essere soggette a variazioni anche significative e sostanziali.



Tali limiti di incertezza sono comunque insiti della procedura di acquisto di immobili all'asta, che ribadiamo vengono alienati nello stato di fatto e privi delle garanzie di legge comunemente a carico del venditore.

L'eventuale aggiudicatario ancora in fase di valutazioni preliminari dovrà quindi incaricare un tecnico abilitato che provveda ad una attenta valutazione di quanto esposto in perizia circa le criticità dell'immobile staggito e che lo renda edotto di quali potrebbero essere le effettive incombenze e costi per le regolarizzazioni dell'immobile.

8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

Alla parte esecutata, le unità in oggetto sono pervenute per **la quota dell'intera piena proprietà**, in forza di:

Atto di DONAZIONI a rogito del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso in data 15/03/2010 rep. 67385, ivi registrato il 18/03/2010 al n. 5009 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 19/03/2010 ai numeri R.G. 9648/9649/9650/9651 – R.P. 5965/5966/5967/5968.

Si evidenzia che trattasi di provenienza per Atto di DONAZIONE.

Nel suddetto atto di provenienza la parte esecutata, il fratello e la madre hanno dichiarato di rinunciare, all'opposizione prevista dall'art. 563, ultimo comma C.C., alle donazioni effettuate nell'atto.

Comproprietà sulle parti comuni:

È compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi in comunione come per Legge, tra cui le aree scoperte mappali 192 sub 12 e 13, Sezione C Foglio 10 del Catasto Fabbricati del Comune di Casale sul Sile.

Nel titolo di provenienza risulta compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi in comunione come per legge tra cui le aree scoperte mappali 192 sub 12 e sub 13, stessi Comune, Sezione e Foglio (aree non citate nel pignoramento).

Servitù:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo alla parte esecutata sono desumibili dallo stato dei



luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere (per eventuali precisazioni si rimanda al Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione):

- le servitù nascenti dalla modalità di accesso e dalla struttura del fabbricato in aderenza, anche stabilite e poste in essere dalla legge (tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio),
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti dagli Atti di provenienza, in particolare è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi in comunione come per Legge, tra cui le aree scoperte mappali 192 sub 12 e 13, Sezione C Foglio 10 del Catasto Fabbricati del Comune di Casale sul Sile (aree non citate nel Pignoramento).

9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.



Abitazione Piano Terra		circa mq 75
Portico Piano Terra		circa mq 13
Garage Piano Terra		circa mq 27
Abitazione Piano Primo	ESCLUSO VANO NON PRATICABILE	circa mq 75
Scoperto pertinenziale	SUPERFICIE CATASTALE	circa mq 960

Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Abitazione Piano Terra	mq 75 x 1,00 =	circa mq 75
Portico Piano Terra	mq 13 x 0,33 =	circa mq 4
Garage Piano Terra	mq 27 x 0,50 =	circa mq 13
Abitazione Piano Primo	mq 75 x 1,00 =	circa mq 75
Incidenza scoperto pertinenziale		circa mq 33
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	<i>arrotondati</i>	mq 200

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2025 – Semestre 1

Comune di CASALE SUL SILE (TV)

Fascia/zona: Extraurbana / ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE E ZONE INDUSTRIALI

codice di zona: "R1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 960 - Valore di mercato MAX: €/mq 1.150

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo



Valore di mercato MIN: €/mq 1.050 - Valore di mercato MAX: €/mq 1.200

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 960 - Valore di mercato MAX: €/mq 1.050

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 980 - Valore di mercato MAX: €/mq 1.150

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari> , che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**zona: ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE E ZONE INDUSTRIALI – posizione zona: Rurale / Non Urbanizz**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.062 - Valore medio €/mq 1.149 - Valore massimo €/mq 1.235

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 904 - Valore medio €/mq 975 - Valore massimo €/mq 1.047

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 806 - Valore medio €/mq 858 - Valore massimo €/mq 909

Ville e Villini

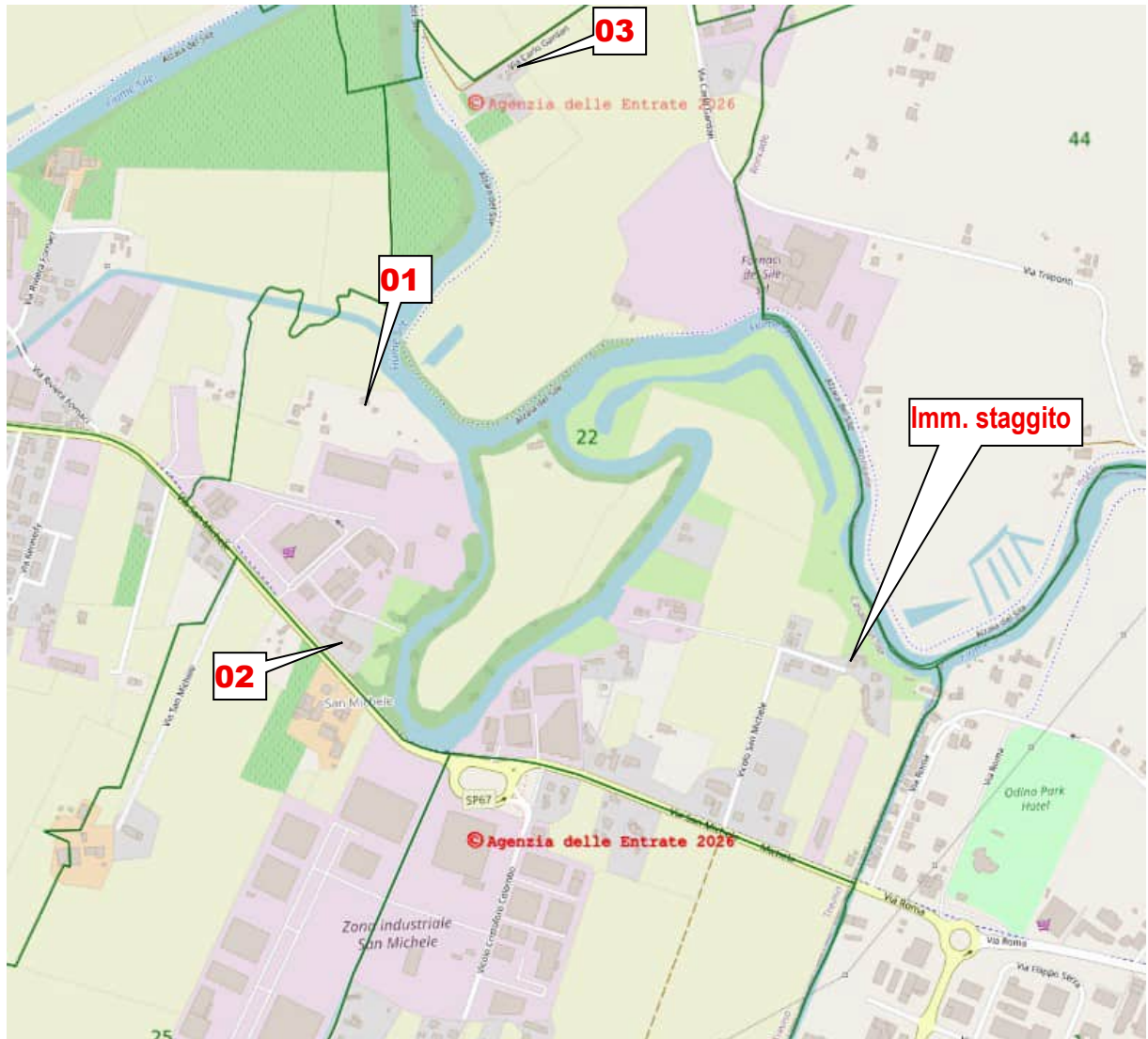
Valore minimo €/mq 843 - Valore medio €/mq 919 - Valore massimo €/mq 995

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti vendite di immobili simili per dimensioni, tipologia ed ubicati nella zona e/o in zona simile, rilevandone quelle più significative ed utili per stabilire un intervallo di valori massimi e minimi attualmente praticati.



IMMOBILI OGGETTO DI RECENTI COMPRAVENDITA UBICATI NELLA ZONA

N.	COMPARABILE (sintetica descrizione)	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
01	Abitazione piano terra e primo, autorimessa p.t., magazzino p.t. su corpo staccato e area scoperta pertinenziale, con terreno in zona agricola ANNI '70 Sez. C Fg. 10 Mapp. 34	Via Valli – Casale sul Sile	240 circa con incidenza scoperto	€ 153.000,00 (senza terreno agricolo)	Arrotondato €/mq 630	Atto CV 19.06.2025 rep. 2653 notaio A. Leonetti
02	Abitazione trifamiliare al piano terra, primo e secondo, con scoperto esclusivo, e magazzino al piano terra ANNI '70 Sez. C Fg. 10 Mapp. 49	Via San Michele – Casale sul Sile	315 circa con incidenza a scoperto	€ 270.000,00	Arrotondato €/mq 850	Atto CV 13.12.2024 rep. 11183 notaio A. Corsi
03	Abitazione piano terra con garage, magazzino e area scoperta esclusiva ANNI '70 Sez. C Fg. 10 Mapp. 4	Via C. Gardan – Casale sul Sile	150 circa con incidenza a scoperto	€ 175.000,00	Arrotondato €/mq 1.150	Atto CV 28.06.2024 rep. 233393 notaio G. Forte



Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona periferica
- L'immobile ricade in ambito del **Parco Naturale Regionale del Fiume Sile**, in zona soggetta a vincoli paesaggistici / ambientali e vincoli idrografici, in parte in fascia di rispetto metanodotti
- Destinazione: residenziale;
- Tipologia immobiliare: abitazione su due piani fuori terra, con garage al piano terra e scoperto pertinenziale, che costituisce la porzione nord di un fabbricato bifamiliare;
- Superficie commerciale: circa 200 mq;
- Vetustà: fine primo decennio anni duemila;
- Stato di conservazione dell'unità: buono;
- Buona qualità delle finiture (travature in legno a vista piano terra e piano primo, scala in legno, ecc.)
- **Vi sono costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile non quantificabili a priori, in quanto conseguenti agli eventuali interventi da eseguirsi all'esito dell'istruttoria delle pratiche di sanatoria da parte degli organi competenti.**

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite e proposte di vendite di immobili con caratteristiche simili nella zona, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbero realizzare il seguente valore unitario a metro quadrato che **tiene conto di tutti i costi che potrebbero gravare sull'aggiudicatario per il ripristino dello stato autorizzato:**

Abitazione con garage e scoperto €/mq 1.800,00
ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, e che l'immobile viene ceduto nello stato di fatto in cui si trova, senza le garanzie di legge, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%, ottenendo quindi i seguenti valori unitari :

Abitazione con garage e scoperto €/mq 1.620,00
 che moltiplicati per la consistenza si ottiene il seguente valore a corpo per l'intera piena proprietà pari a :

mq 200 x €/mq 1.620,00 = arrotondati € 324.000,00



Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- **vi sono difformità edilizie e catastali da regolarizzare, i cui costi sono insiti nel valore di stima.**

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 324.000,00

(dicasi Euro trecentoventiquattromila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Montebelluna, lì 04/02/2026

il perito stimatore

arch. Giuseppe Fantin



10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:



***** TRASCRIZIONI *******❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 12/07/2024 ai nn. R.G. 26019 / R.P. 18884

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 13/06/2024, repertorio n. 4708,
emesso dal Tribunale di Treviso – UNEP Treviso (TV)

a favore di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

con sede in Roma (RM), c.f. 09339391006

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: **Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune di CASALE SUL SILE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 10 – **mappale 192 sub 10**

Immobile n. 2

Comune di CASALE SUL SILE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 10 – **mappale 192 sub 8**

Immobile n. 3

Comune di CASALE SUL SILE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 10 – **mappale 192 sub 9**



*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 14/12/2012 ai nn. R.G. 37822 / R.P. 5448

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo derivante da atto notarile pubblico in data 22/11/2012, rep. n. 129284/36815, notaio Candiani Francesco di Mestre (VE)

dati: capitale € 211.298,93; totale € 422.597,86
tasso interesse annuo 6,05 %; durata 30 anni

a favore di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** (*creditore ipotecario*)
con sede in Roma (RM), c.f. 09339391006

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** (*debitore ipotecario*)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: **Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune di CASALE SUL SILE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 10 – **mappale 192 sub 8**

Immobile n. 2

Comune di CASALE SUL SILE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 10 – **mappale 192 sub 9**

Immobile n. 3

Comune di CASALE SUL SILE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 10 – **mappale 192 sub 10**



❖ IPOTECA GIUDIZIALE**iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 13/06/2023 ai nn. R.G. 21900 / R.P. 3071**

derivante da: Decreto Ingiuntivo - atto giudiziario in data 12/08/2020, rep. n. 3777/2020,
emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

dati: capitale € 13.797,33; interessi € 4.350,13; Spese € 5.000,00;
totale € 23.147,46

a favore di:

con sede in

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: **Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune di CASALE SUL SILE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 10 – **mappale 192 sub 8**

Immobile n. 2

Comune di CASALE SUL SILE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 10 – **mappale 192 sub 9**

Immobile n. 3

Comune di CASALE SUL SILE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 10 – **mappale 192 sub 10**



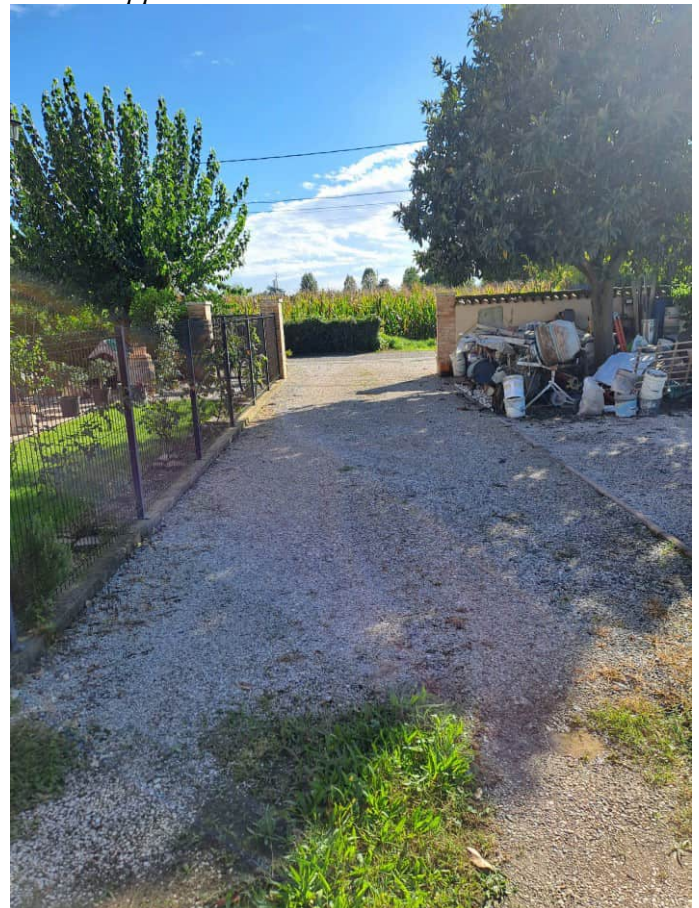
11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Vista da est della strada di accesso privata
"vicolo San Michele"*



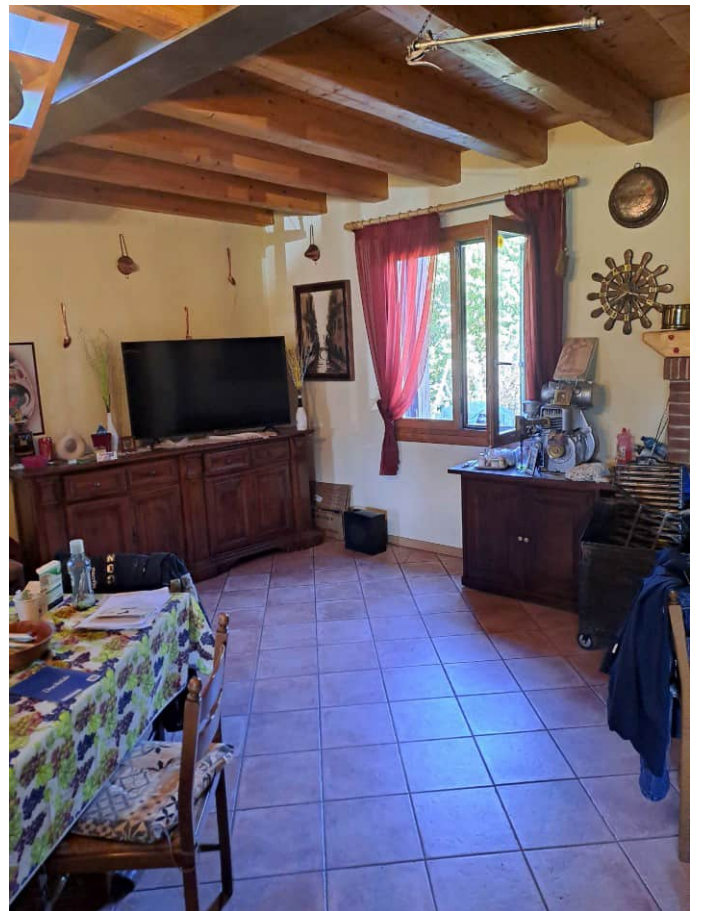
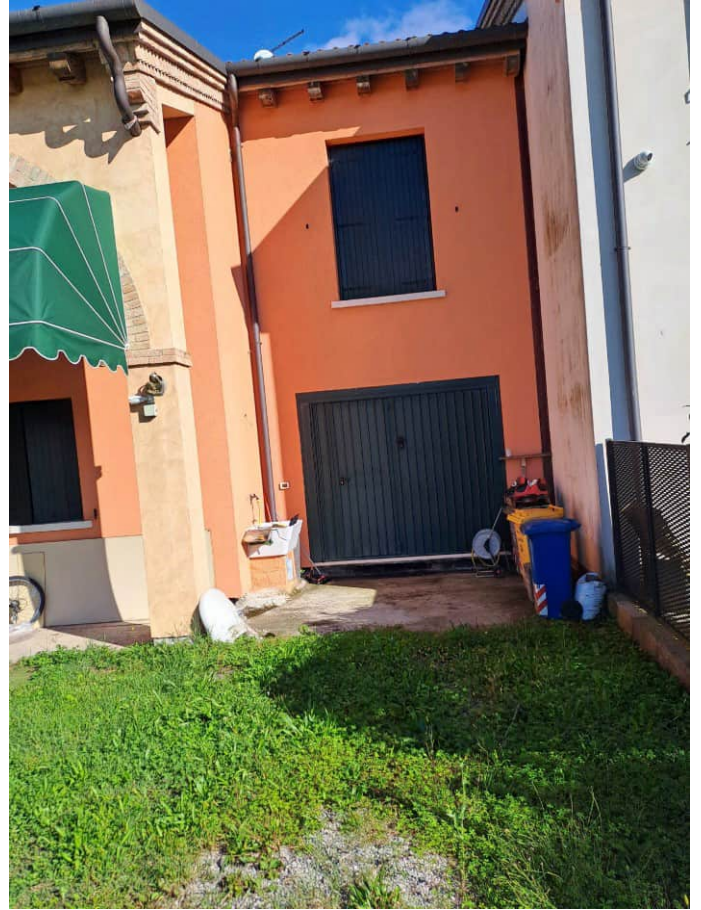
*Vista da nord dell'accesso comune
Mapp. 192 sub 12-13*

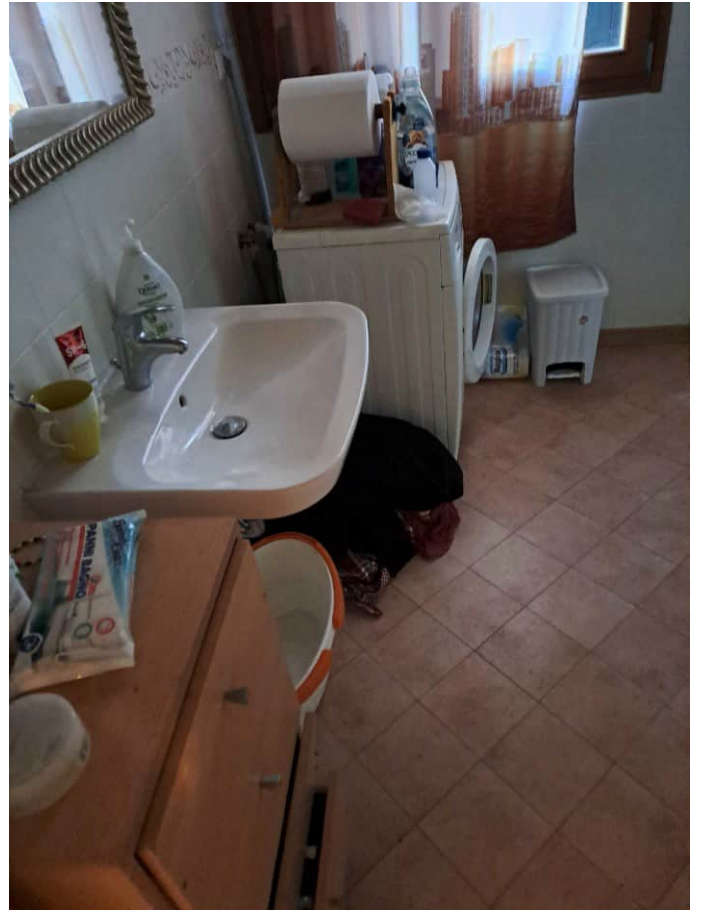
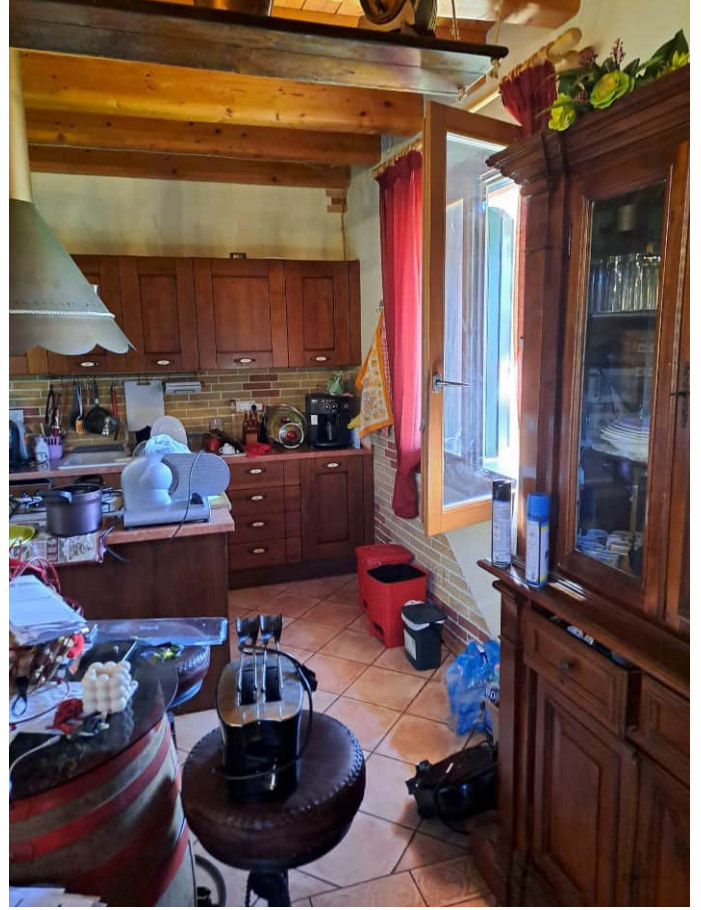


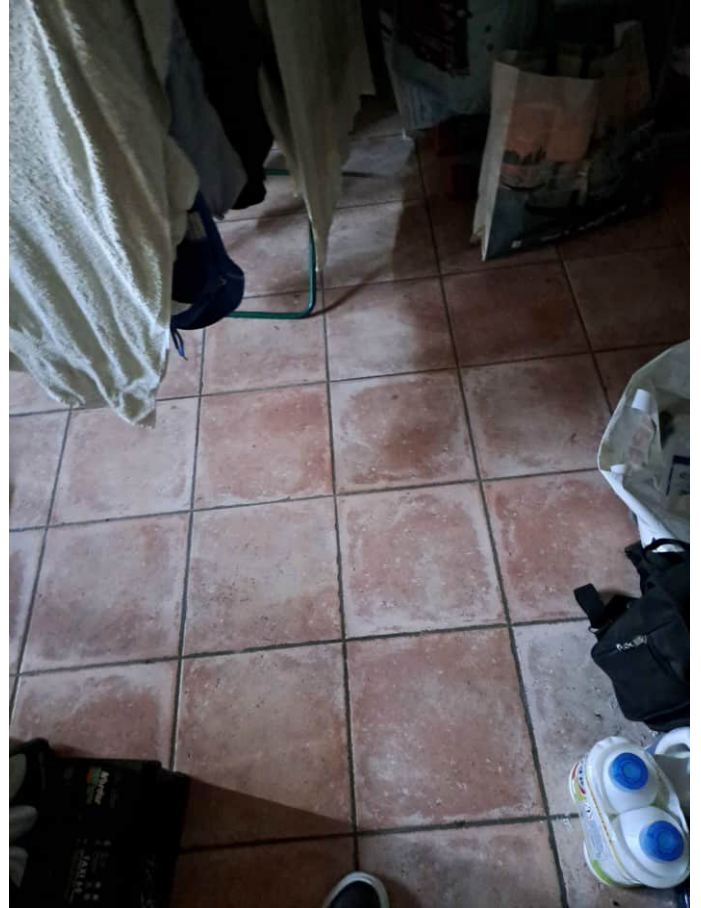
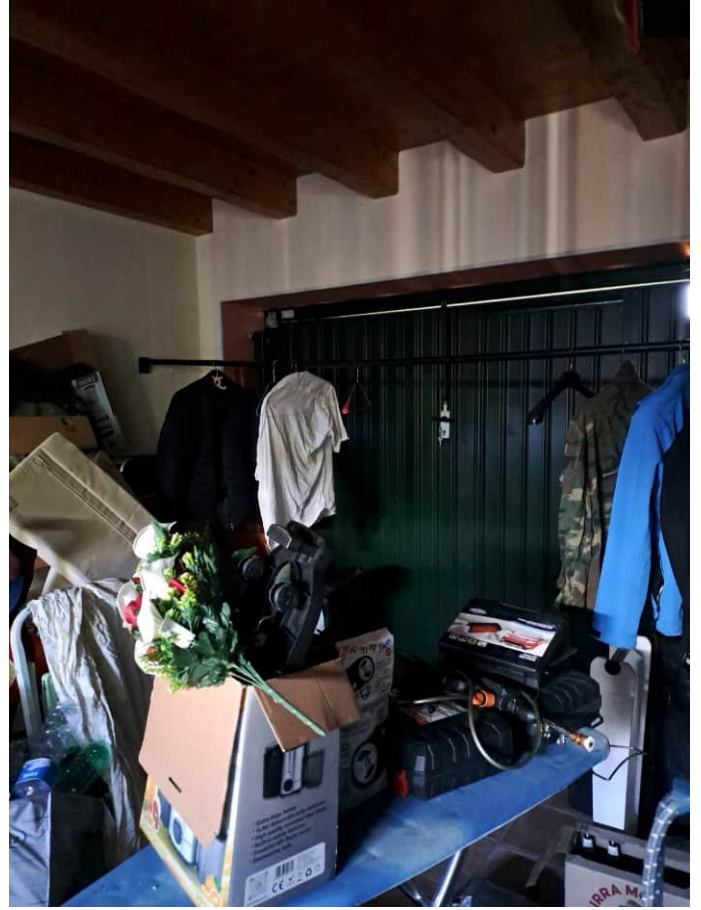


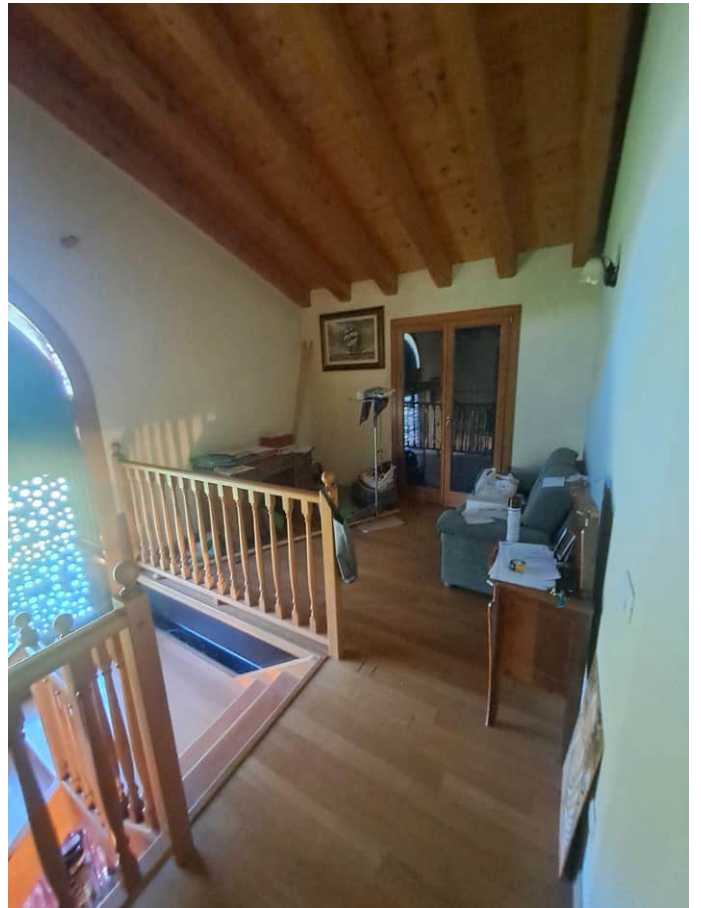
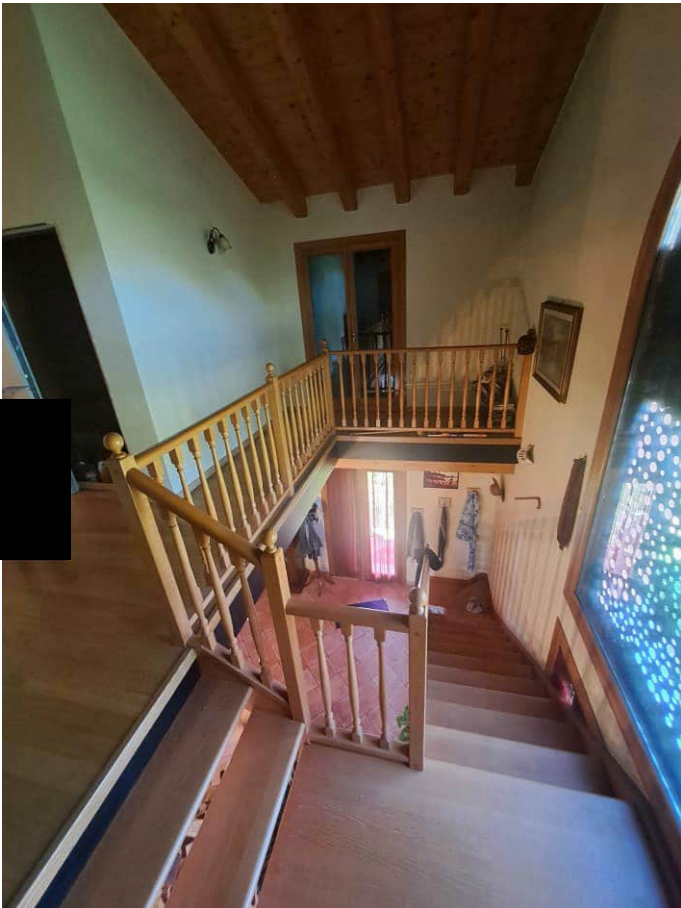


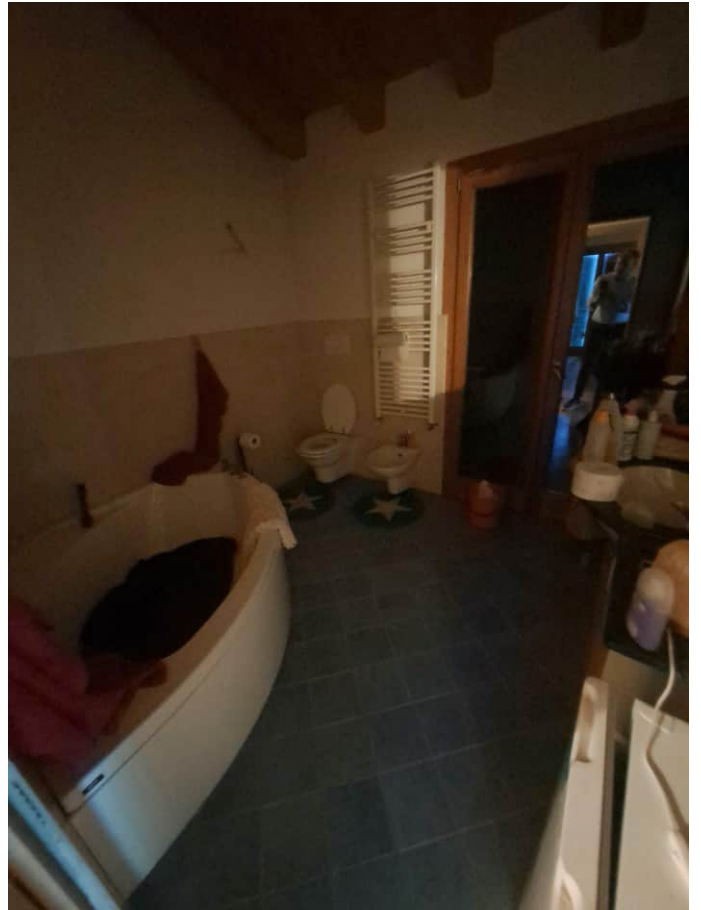
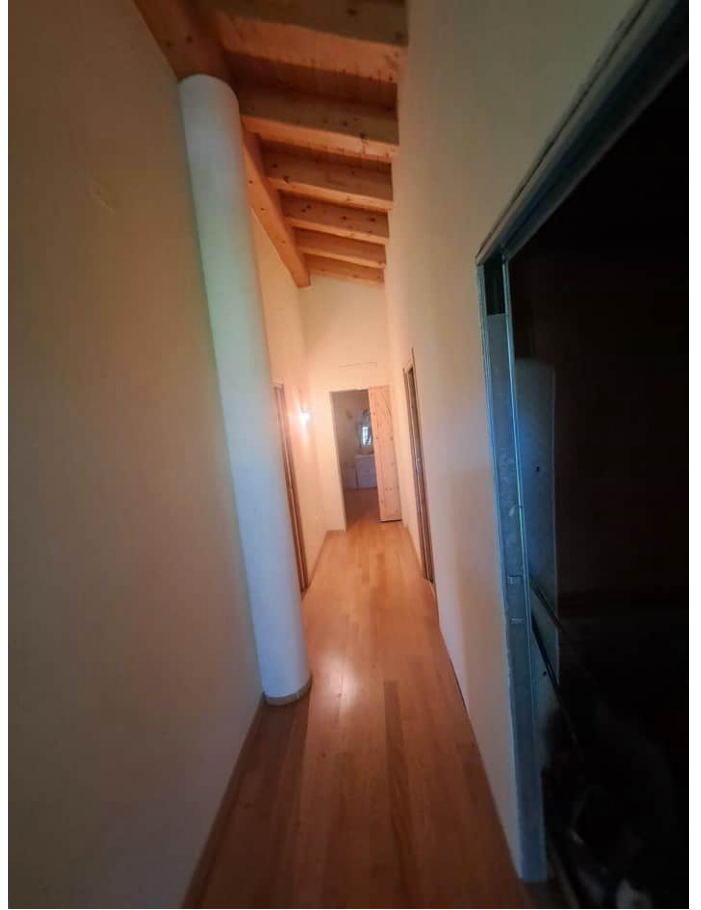


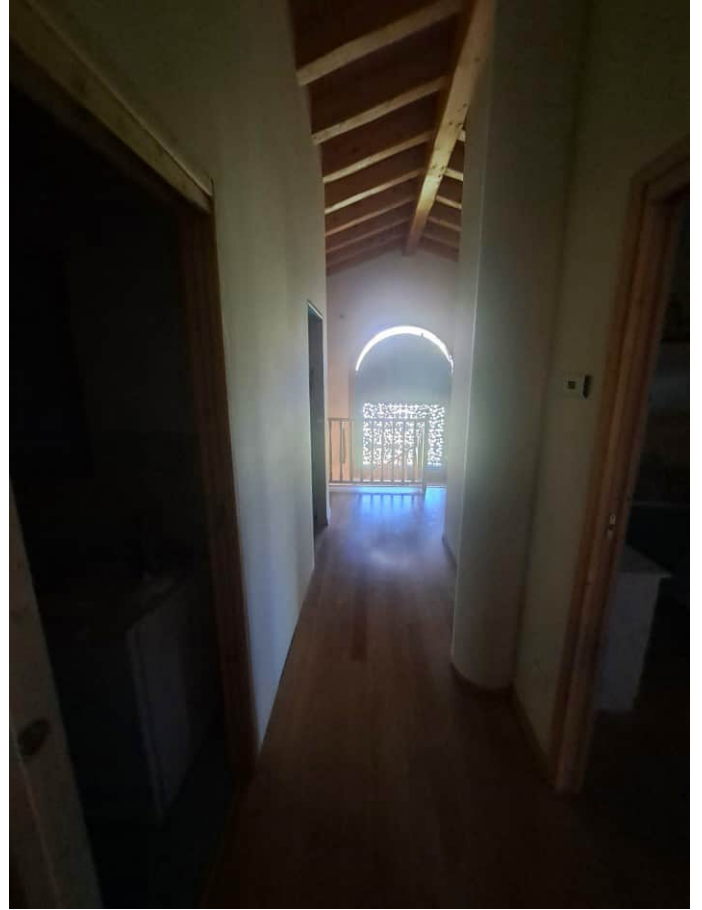












Vano non praticabile (attualmente impropriamente ed abusivamente adibito a camera)

