

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 309/2023

LOTTO UNICO

Comune di Mareno di Piave (TV)

**Immobile residenziale con area scoperta esclusiva
e confinante lotto di terreno agricolo**



Bene 1 – Immobile residenziale con area scoperta



Bene 2 – Terreno agricolo (seminativo arborato)

Elaborato

PERIZIA DI STIMA

C.T.U.

Arch. Alberto Sartorello

Data

Treviso, 16 settembre 2024



INDICE

Premessa – Svolgimento operazioni peritali	pag.	3
Formazione dei lotti	pag.	4
1.1 Ubicazione e accessibilità dei beni	pag.	5
1.2 Identificazione catastale	pag.	6
1.3 Confini	pag.	7
1.4 Servitù	pag.	8
1.5 Provenienza dei beni	pag.	8
1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie	pag.	8
1.7 Descrizione dei beni	Pag.	9
1.8 Destinazione e utilizzazione urbanistica	pag.	14
1.9 Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	pag.	15
1.10 Regolarità catastale	pag.	15
1.11 Conformità edilizia	pag.	16
1.12 Agibilità dei beni	pag.	20
1.13 Disponibilità dei beni	pag.	20
1.14 Divisibilità	pag.	21
1.15 Locazioni	pag.	21
1.16 Esistenza di vincoli	pag.	21
1.17 Certificazione energetica	pag.	21
1.18 Stima dei beni	pag.	21

ALLEGATI

Allegato A	Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Allegato B	Atto di provenienza dei beni
Allegato C	Localizzazione dei beni
Allegato D	Documentazione fotografica
Allegato E	Documentazione catastale (visure, estratto di mappa, planimetrie)
Allegato F	Visure ipotecaria Conservatoria dei Registri Immobiliari
Allegato G	Estratto dello Strumento Urbanistico vigente e N.T.O.
Allegato H	Titoli edilizi
Allegato I	Certificato di Agibilità
Allegato L	Certificato di Residenza
Allegato M	Contratto di Locazione
Allegato N	Certificato di Destinazione Urbanistica

Scheda sintetica



PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, Arch. Alberto Sartorello, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1149, con studio in Treviso, via Avogari n. 2, residente in Treviso, Via Pescatori n. 18, mail pec alberto.sartorello@archiworldpec.it, nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Torresan in data 11/04/2024, ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 12/04/2024.

Accettato l'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, espletate le necessarie indagini e verifiche, il sottoscritto ha redatto il presente elaborato peritale tecnico-estimativo basandosi su quanto acquisito agli atti, su quanto verificato durante le visite in situ e sulla base delle informazioni raccolte nel mercato immobiliare locale.

In riferimento ai chiarimenti richiesti, lo scrivente procedeva al reperimento della documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico, acquisendo: presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, le mappe censuarie e le planimetrie catastali necessarie per la corretta identificazione dei beni; presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mareno di Piave i titoli abilitativi per le verifiche della regolarità edilizia e dell'esistenza del Certificato di Agibilità dei beni e il Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni.

Ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., l'esperto predisponendo, sulla base della Certificazione Notarile in atti, e sulla scorta degli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 18.06.2024, l'elenco delle formalità pregiudizievoli.

L'esperto accertava altresì: - la provenienza ventennale dei beni, provvedendo alla verifica della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. e acquisendo l'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso; - la sussistenza di eventuali contratti di locazione mediante istanza all'Ufficio del Registro in data 16/08/2024.

Il sopralluogo degli immobili ha avuto luogo in data 04/06/2024 alla presenza del custode nominato.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa, ubicato a Mareno di Piave (TV), Via Ungherese Nord n. 133, formato dai seguenti beni immobili:

Bene n. 1 - Immobile residenziale con area scoperta esclusiva, garage e magazzino

Comune di Mareno di Piave, Via Ungherese Nord

CATASTO FABBRICATI

Sez. B, Foglio 3, M.N. 213, **Sub 2, A/3** (Abitazione)

Sez. B, Foglio 3, M.N. 213, **Sub 3, C/6** (Garage)

Sez. B, Foglio 3, M.N. 213, **Sub 4, C/7** (Magazzino)

Sez. B, Foglio 3, M.N. 213, **Sub 1, F/1** (Scoperto pertinenziale esclusivo di m² 1519)

Bene n. 2 - Terreno agricolo di catastali m² 2056

Comune di Mareno di Piave, via Ungherese Nord

CATASTO TERRENI

Foglio 10, M.N. 214, m² 2056 – Seminativo arborato

viene proposto come **LOTTO UNICO** di vendita.

Precisazioni

In merito alla formazione dei lotti, era stata inizialmente valutata la possibilità di proporre n. 2 lotti di vendita, il primo costituito dall'immobile residenziale e relativa area scoperta esclusiva (Bene n. 1 - mapp. 213), il secondo costituito dal lotto di terreno agricolo (Bene n. 2 - mapp. 214) confinante a nord con il mapp. 213. Tuttavia, in considerazione:

- della particolare conformazione del luogo che vede il mapp. 214 "chiuso" a est dall'autostrada A27, a sud e a ovest da terreni di altra proprietà;
- dell'accessibilità al fondo, che attualmente è raggiungibile solo attraverso il mapp. 213 (stessa proprietà) per l'assenza di strade e/o servitù di passaggio;
- della difficile commerciabilità del bene per le suindicate condizioni, che lo rendono di fatto appetibile per il solo confinante, salvo renderlo accessibile mediante la costituzione di una servitù di passaggio sul mapp. 213 (bene 1 - stessa proprietà) con conseguente ed inevitabile deprezzamento del bene 1 e con costi di realizzazione sproporzionati rispetto al valore del terreno;

si è ritenuto più conveniente, sotto il profilo commerciale, proporre la vendita del compendio immobiliare pignorato nel suo intero con la formazione di un **LOTTO UNICO**.

In ogni caso, in perizia sono riportati i valori dei singoli beni (bene 1 e bene 2) componenti il lotto di vendita.



1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

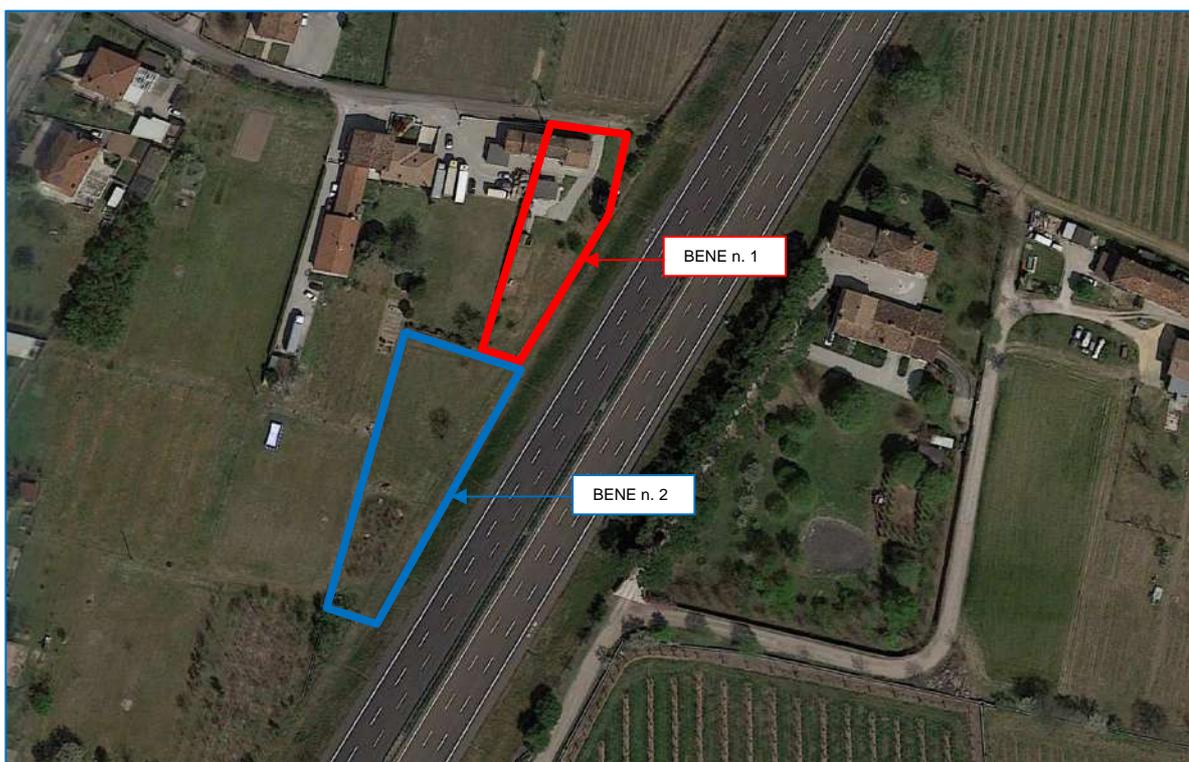
Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti beni immobili:

- **BENE n. 1 – Immobile residenziale unifamiliare con annessa area scoperta esclusiva**, identificato da mapp. 213, ubicato in via Ungheresca Nord n. 133, località S. Michele di Ramera, nella campagna nord-ovest del Comune di Mareno di Piave, dal cui centro dista circa quattro km. I beni sono raggiungibili da una stradina (pubblica) laterale della principale Via Ungheresca Nord, asse viario di collegamento con la frazione di Ramera e con l'Autostrada A27 in direzione nord (verso Conegliano), e con la frazione di Bocca di Strada in direzione sud.
I servizi di prima necessità più vicini si trovano nei centri abitati delle località di Ramera e di Bocca di Strada. **(Allegato C)**
- **BENE n. 2 – Terreno agricolo** (seminativo arborato), identificato da Mapp. 214, ubicato in via Ungheresca Nord n. 133, località S. Michele di Ramera, nella campagna nord-ovest del Comune di Mareno di Piave, confinante a nord con il mapp. 213. Il lotto "chiuso" a est dall'Autostrada A27, a sud e a ovest da terreni di altra proprietà, è raggiungibile unicamente attraversando il mapp. 213 (Bene 1) poiché non sono presenti altre strade o servitù di passaggio che ne permettano un accesso indipendente.
(Allegato C)



Veduta aerea del compendio immobiliare





Veduta aerea del compendio immobiliare

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni, ubicati nel Comune di Marenco di Piave (TV), Via Ungheresca Nord n. 133, risultano così censiti presso l'Agenda del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso (**Allegato E1**):

BENE n. 1

Catasto Fabbricati

Sez. Urbana B - Foglio 3

- **M.N. 213 sub 1**, Via Ungheresca Nord n. 133, Categoria F/1, consistenza m² 1519, in ditta all'esecutato per la quota di 2/4 della piena proprietà. Area urbana

- **M.N. 213 sub 2**, Via Ungheresca Nord n. 133, Categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale m² 185, Rendita euro 484,18, in ditta all'esecutato per la quota di 2/4 della piena proprietà. Unità residenziale unifamiliare.

- **M.N. 213 sub 3**, Via Ungheresca Nord n. 133, Categoria C/6, classe 4, consistenza m² 15, superficie catastale tot. m² 18, Rendita euro 22,47, in ditta all'esecutato per la quota di 2/4 della piena proprietà.

Garage pertinenziale

- **M.N. 213 sub 4**, Via Ungheresca Nord n. 133, Categoria C/7, classe U, consistenza m² 13, superficie catastale tot. m² 12, Rendita euro 8,06, in ditta all'esecutato per la quota di 2/4 della piena proprietà.

Tettoia chiusa o aperta

Dati derivanti da:



- Denuncia di variazione per AMPLIAMENTO e VARIAZIONE di DESTINAZIONE del 20/11/1987, prot. 51961;

L'area coperta e scoperta su cui insiste l'unità immobiliare è censita al **Catasto Terreni** con i seguenti identificativi:

Comune di Mareno di Piave

Foglio 10, particella 213, Ente Urbano di m² 1632

L'attuale particella 213, di originari m² 1870, deriva da denuncia di variazione per FRAZIONAMENTO del 24/08/1972, prot. n. 13358, e da successiva denuncia di variazione per FUSIONE con il M.N. 215 di m² 152, giusta Tipo Mappale del 16/09/1987, Pratica prot. n. TV0027369, prot. n. 84842.1/1987.

BENE 2

Catasto Terreni

Foglio 10, Particella 214, Qualità Seminativo Arborato, Classe 5, Superficie m² 2056, Reddito dominicale 7,92 Euro, Reddito Agrario 4,78 Euro, in ditta all'esecutato per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Dati derivanti da:

- Denuncia di variazione per FRAZIONAMENTO del 21/09/1972, prot. n. 88380

1.3 CONFINI

BENE 1

Il fondo, identificato al **Foglio 10, particella 213** del **Catasto Terreni**, su cui insiste il fabbricato oggetto di stima, confina:

- a nord con pubblica via
- ad est con particelle 341 e 337;
- a sud con particella 214 (stessa proprietà)
- ad ovest con particelle 690 e 176

BENE 2

Il fondo, identificato al **Foglio 10, particella 214** del **Catasto Terreni**, confina:

- a nord con mappale 690 (altra proprietà) e mappale 213 (mappale stessa proprietà oggetto di pignoramento);
- ad est con mappale 377;
- a sud con particella 347
- ad ovest con particelle 297 e 1096



1.4 SERVITU'

Dall'esame dell'atto di compravendita e dalle relative note di trascrizione non risultano specificate e trascritte servitù relative ai beni oggetto di perizia.

L'accesso ai beni identificati da mapp. 213 (Bene n. 1) avviene dalla pubblica via, mentre l'accesso ai beni identificati da mapp. 214 avviene mediante attraversamento del mapp. 213.

1.5 PROVENIENZA DEI BENI

La proprietà dell'intero compendio immobiliare (Bene 1 + Bene 2) è pervenuta all'esecutato, per la quota di ½ della piena proprietà, in forza del seguente atto:

- **Atto di Compravendita** a Rogito del Notaio Dott. Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV) in data 03/12/2008, rep. n. 109789, registrato e trascritto a Treviso in data 31/12/2008 ai n.ri 50550/31843; **(Allegato B)**

Ai precedenti proprietari gli immobili sono pervenuti in forza di:

- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Enrico Sartorio di Conegliano in data 26/01/1963, repertorio n. 16772, registrato a Conegliano in data 15/02/1963 al n. 1841 Mod. I Vol. 118, trascritto a Treviso il 25/02/1963 ai n.ri 3393/2979, relativamente al mappale 213;
- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Gino Aggio di Conegliano in data 21/09/1972, repertorio n. 55056, registrato a Conegliano in data 11/10/1972 al n. 3074 Mod. I Vol. 139, trascritto a Treviso il 20/10/1972 ai n.ri 19223/16958, relativamente al mappale 214;
- Successione in morte apertasi il 19/01/2005, denuncia registrata a Conegliano al n. 578 Vol. 2005 e trascritta a Treviso in data 08/02/2006 ai n.ri 5696/3462.

L'atto di accettazione tacita di eredità relativa alla denuncia di successione apertasi il 19/01/2015 è stata trascritta a Treviso in data 26/05/2015 ai n.ri 14200/10328.

Il principio della continuità delle trascrizioni nel ventennio di cui all'art. 2650 c.c. risulta rispettato.

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Con riferimento all'intero lotto, il sottoscritto perito, sulla scorta degli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e del Certificato Notarile in atti, riporta, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli gravanti sui beni immobiliari oggetto di pignoramento **(Allegato A)**:

a tutto il 18 giugno 2024

- **ISCRIZIONE nn. 7264/1079 del 19/03/20015** - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Contratto di Mutuo Fondiario stipulato in data 18/03/2015, Numero di Repertorio 1011 Notaio Elisa Piccolotto di Belluno a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Tarzo (TV);



- **ISCRIZIONE nn. 18581/3057 del 24/06/2020** - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo emesso in data 05/11/2019, Numero di Repertorio 4882/2019 del Tribunale di Venezia;
- **TRASCRIZIONE nn. 34283/24558 del 21/11/2023**, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 14/08/2023 n. 537 di repertorio.

1.7 DESCRIZIONE DEI BENI

BENE N. 1

Trattasi di **immobile residenziale** dotato di un'ampia **area scoperta pertinenziale** con annessi **garage e magazzino**, articolato su complessivi n. 3 piani fuori terra. L'edificio, costituito da un nucleo originario (corpo A) edificato antecedentemente al 1966 e da un corpo aggiunto (corpo B) realizzato tra il 1966 e il 1968, si sviluppa su una **superficie coperta di circa 78 m²** ed una **superficie utile di complessivi 151,81 m²** distribuiti al piano terra (zona giorno), al piano primo (zona notte) e al piano secondo (soffitta di **30.25 m²**), quest'ultimo attualmente accessibile attraverso una botola.

Antistante al fronte sud del fabbricato, in adiacenza al muro di confine ovest, insiste un corpo di fabbrica utilizzato come ricovero di attrezzi agricoli, di cui una parte, accatastato come garage (cat. C/6), è delimitato da pannellature in legno, ed una parte, accatastato come "tettoia chiusa o aperta" (cat. C/7), è delimitata da pareti in muratura. La copertura dell'intero manufatto edilizio è costituita da un'orditura di travi lignee e manto di pannelli di lamiera grecata.

L'immobile è dotato di un'ampia **area scoperta esclusiva** di catastali mq **1519**, trattato in buona parte da manto erboso ben curato e caratterizzato dalla presenza di alcune essenze arboree. Il lotto di pertinenza confina a sud con il mappale 214, stessa proprietà, ad est con l'autostrada A27 Belluno-Venezia.



1.7.1 Consistenza immobiliare**- Superfici Interne Nette (SIN):**

Piano terra: 1 - ingresso/corridoio (m² 21.35); 2 – cucina (m² 10.66); 3 – Ripostiglio/salottino (m² 13,41); 4 - corridoio (m² 3.77); 5 – bagno/lavanderia (m² 9.20); 6 – vano scale (m² 3.44).

L'altezza interna dei locali del corpo di fabbrica originario misura ml 2.20, quella del corpo aggiunto ml 2.53.

Piano 1°: 7 - camera (m² 9.20); 8 – corridoio (m² 5.56); 9 – Camera (m² 13,41); 10 - disimpegno (m² 5.44); 11 – Ripostiglio (m² 6.99); 12 – bagno (m² 5.44); 13 – camera (m² 13.69).

L'altezza interna dei locali del corpo di fabbrica originario misura ml 2.20, quella del corpo aggiunto ml 2.76.

Piano 2°: 14 - soffitta (m² 30.25). Trattasi di vano accessibile mediante botola, attualmente non abitato e non abitabile;

Area scoperta pertinenziale: catastali m² 1519

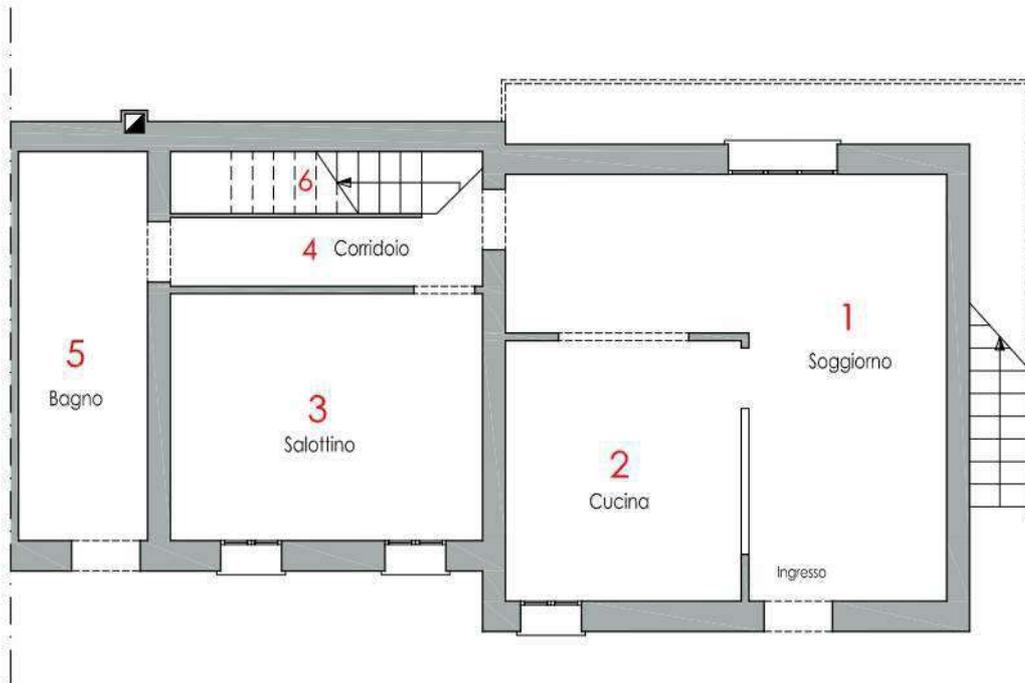
Garage: sup. catastale m² 18.00

Tettoia: superficie catastale m² 12.00

Tabella delle Superfici Interne Nette (SIN)				
Piano	N	Vano	Sup. nette dei vani (m ²)	Totale sup. netta (m ²)
Terra	1	Ingresso/soggiorno	21.35	61.83
	2	Cucina	10.66	
	3	Salottino	13.41	
	4	Corridoio	3.77	
	5	Bagno/lavanderia	9.20	
	6	Vano scale	3.44	
Primo	7	Camera	9.20	59.73
	8	Corridoio	5.56	
	9	Camera	13.41	
	10	Disimpegno	5.44	
	11	Ripostiglio	6.99	
	12	Bagno	5.44	
	13	Camera	13.69	
Secondo	14	Soffitta	30.25	30.25
Terra		Garage	18.00	18.00
Terra		Tettoia	12.00	12.00
Esterno		Area scoperta di pertinenza	1519.00	1519.00

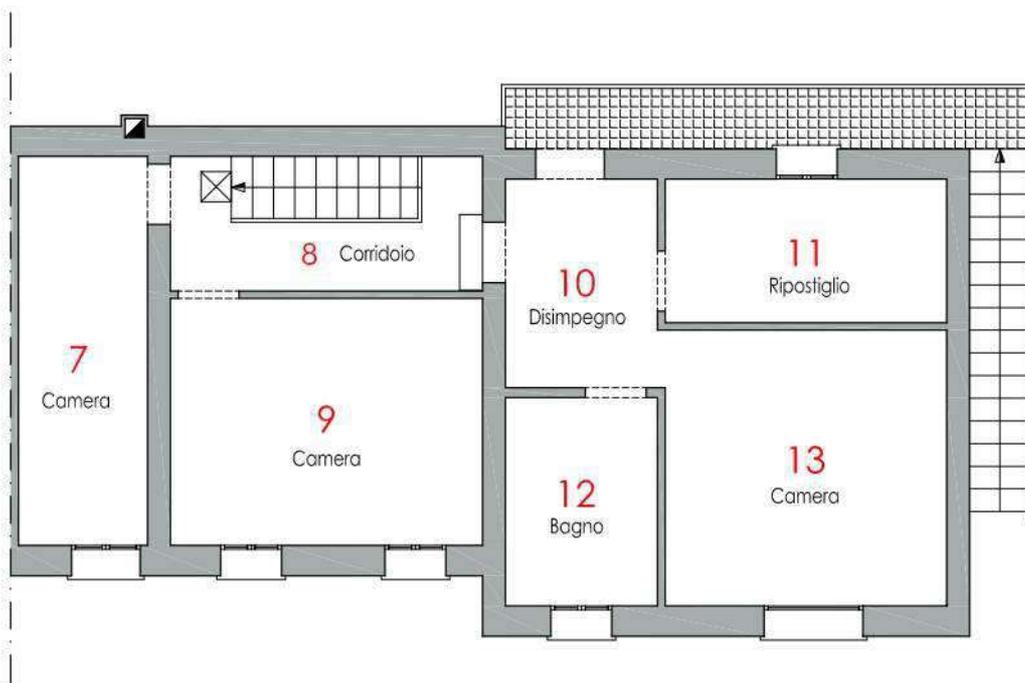


N.B. **Superficie Interna Netta (SIN):** è la superficie utile dei singoli locali misurata al netto di murature perimetrali e divisori interni.



Pianta piano terra - Stato attuale

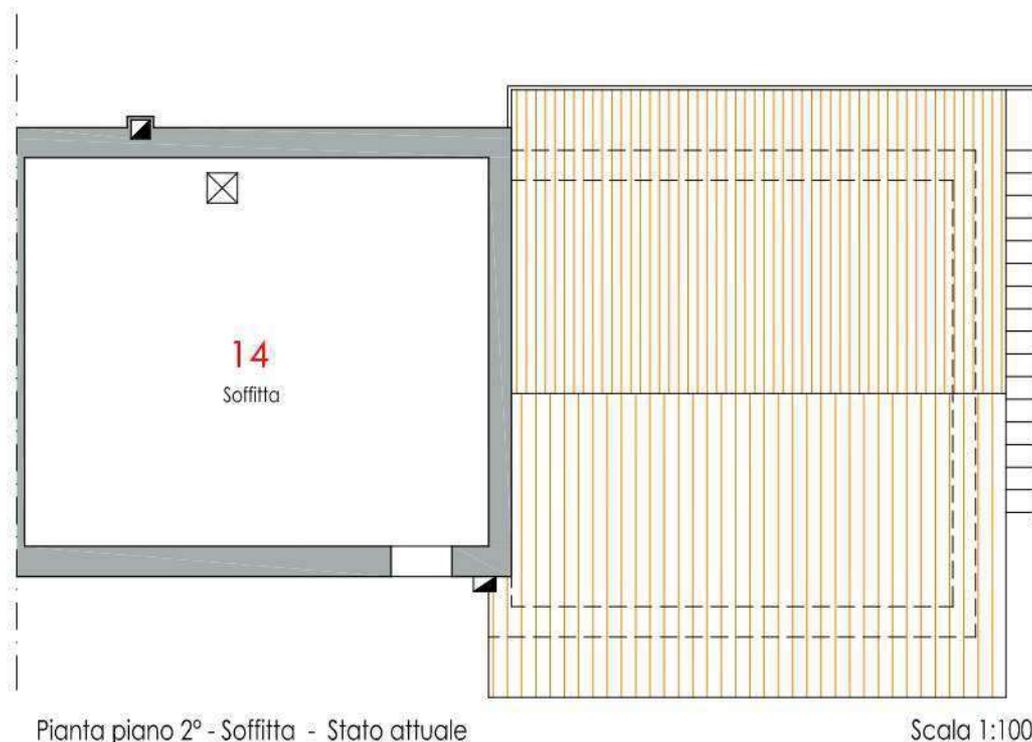
Scala 1:100



Pianta piano 1° - Stato attuale

Scala 1:100





1.7.2 Caratteristiche costruttive

- **Strutture in elevazione:** le strutture in elevazione, sia quelle perimetrali portanti, sia le tramezzature interne sono in laterizio intonacato, in mattoni pieni quelle del nucleo originario, di bimattoni quelli del corpo aggiunto. Internamente le pareti della soffitta del piano secondo sono intonacate al grezzo. I muri maestri perimetrali, privi di isolamento, hanno uno spessore di circa 40 cm.
- **Strutture orizzontali:** l'impalcato orizzontale del blocco originario è costituito da una struttura portante di travi in legno, mentre il solaio del blocco aggiunto è in latero cemento.
- **Copertura:** la struttura del solaio inclinato del tetto del nucleo originario (parte più alta) è costituita da una doppia orditura di travi in legno a vista, la quale, da quanto è stato possibile osservare attraverso la botola, sembra essere in precario stato manutentivo.
Il solaio inclinato del corpo aggiunto (più basso) è invece costituito da una struttura di travetti in calcestruzzo armato. Da quanto riferisce l'attuale inquilino dal 2014-2015 ad oggi il tetto dell'intero immobile non è stato oggetto di alcun intervento manutentivo.

Finiture interne

- **Pavimenti:** l'intera superficie del piano terra presenta pavimentazioni in piastrelle di gres di diverse tipologie e formato. Si tratta di materiali di finitura datati, comunque complessivamente in discreto stato di conservazione. Il piano primo invece è caratterizzato da una pavimentazione costituita da doghe di laminato posate in sovrapposizione ai pavimenti originari. I bagni, sia al piano terra sia al piano primo presentano pavimenti e rivestimenti di piastrelle ceramiche, sicuramente risalenti agli anni di costruzione dell'immobile, discretamente conservate.



- Bagni: i bagni, dotati di aerazione e illuminazione naturali, presentano finiture modeste risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, ma complessivamente in discreto stato di conservazione.
- Porte interne: le porte interne sono in legno.
- Serramenti: nel blocco originario i serramenti esterni sono costituiti da profili in alluminio anodizzato con scuri in legno, nel blocco più recente sono in legno con avvolgibili esterni in PVC e cassonetti interni in legno. I serramenti, non presentano vetrocamera e caratteristiche di isolamento termico.

Dotazioni impiantistiche:

- Impianto elettrico: i proprietari riferiscono che l'impianto elettrico è stato rifatto/adequato circa 10 orsono (2013-2014). Non sono state fornite certificazioni e/o dichiarazioni di conformità.
- Impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria: l'impianto di riscaldamento e quello di produzione di acqua calda sanitaria, a gasolio, hanno 35-40 di vita e dunque decisamente obsoleti e non conformi alle vigenti norme.
La cucina è alimentata da una bombola di gas che viene periodicamente sostituita poiché l'immobile non è allacciato alla rete di distribuzione del gas metano.
- Impianto di condizionamento: l'impianto di climatizzazione estiva, di cui non è stata fornita la certificazione di conformità, è costituito da due unità interne, una ubicata al piano terra nella zona giorno, l'altra al piano primo nella zona notte, ciascuna collegata ad un'unità esterna. L'impianto ha 4 anni di vita.
- Impianto antintrusione: l'immobile NON è dotato di impianto d'allarme;
- Approvvigionamento idrico: l'approvvigionamento idrico viene garantito dall'acquedotto comunale alla cui rete l'immobile risulta allacciato.
- Smaltimento acque reflue: l'immobile non è allacciato alla rete pubblica di smaltimento dei reflui. Sono presenti delle fosse settiche che vengono periodicamente svuotate.

Stato di conservazione e condizione degli immobili

L'immobile versa nel suo complesso in mediocre stato di conservazione. Da quanto si è potuto osservare, non si rilevano significative o preoccupanti lesioni strutturali né fenomeni di deterioramento delle murature dovuti alla presenza di umidità o di infiltrazioni d'acqua.

Le finiture interne dei locali sono complessivamente modeste e risalgono in buona parte all'epoca di costruzione dell'immobile. L'impianto di riscaldamento è oramai giunto alla fine del suo ciclo di vita e non è conforme alle vigenti normative.

BENE N. 2 – Terreno agricolo seminativo arborato

Trattasi di appezzamento di **terreno agricolo di catastali mq 2056, seminativo arborato**, caratterizzato da manto erboso curato e dalla presenza di diverse essenze arboree. Il fondo, che presenta una impianto planimetrico regolare di forma trapezoidale, risulta delimitato a est dall'Autostrada A27 a sud e ad ovest



da terreni di altra proprietà. Non essendo presenti stradine poderali o servitù di passaggio, il fondo è raggiungibile solo passando attraverso al mappale 213.



Terreno agricolo seminativo arborato – mapp. 214



Terreno agricolo seminativo arborato – mapp. 214

1.8 DESTINAZIONE E UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico, dall'analisi del Piano degli Interventi del Comune di Marenò di Piave - Variante n. 5 - approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 30/04/2024, e dall'Analisi del P.A.T. approvato in Conferenza dei Servizi il 02/11/2017, in vigore dal 23/12/2017, e successive varianti, i beni oggetto della presente relazione ricadono su area così classificata (**Allegato G**):

- **Z.T.O. E2 – Agricola produttiva** (TAV. 1.1 – Elaborato 01 – “P.I. – Zonizzazione intero territorio comunale - *NORD*”) disciplinata dagli artt. 33 e 35 delle N.T.O.;
- **Viabilità/Fasce di rispetto** (mt 60) per la presenza della vicina autostrada A27. Per gli edifici esistenti che ricadono in tali fasce, disciplinate dall'art. 54 delle N.T.O., sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 che si attuano con intervento edilizio diretto (IED). Non sono in nessun caso ammessi né l'incremento di volume né l'eventuale demolizione e ricostruzione.
- **Idrografia – Misura fasce di rispetto idraulico R.D. n. 368/1904**: sul mapp. 214 (Bene 2) presenza di **canale terziario** (rif. Art. 52 delle N.T.O.).

Si allega il **Certificato di Destinazione Urbanistica** n. 38/2024, prot. 8498/2024 rilasciato dal Comune di Marenò di Piave il 18/06/2024. (**Allegato N**)

Con riferimento al Bene n. 1, ai fini della determinazione di valore, si porta all'attenzione la **possibilità di aumentare la superficie residenziale dell'immobile mediante l'eventuale trasformazione dell'attuale soffitta del piano 2° in un piano mansardato abitabile**. Ciò è possibile grazie a due condizioni:

- 1) La trasformazione non determina aumento di volume (che non sarebbe ammesso dal vigente strumento urbanistico) in quanto trattasi di cubatura esistente. L'eventuale trasformazione si potrà attuare mediante intervento di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso in forza dell'art. 41,



comma 4 ter della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 *“Per le costruzioni non oggetto di tutela nelle fasce di rispetto delle strade, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) del comma 1 dell’art. del DPR 380/2001 e s.m.i., con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco”*;

- 2) sussistono i requisiti di cui all’art. 2 della L.R. n. 51 del 23/12/2019 *“Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi”*, con particolare riferimento alle altezze interne dei locali. Potrebbe rendersi necessaria la realizzazione di nuove aperture a parete (fori finestra) o in copertura (lucernari) per poter soddisfare il fabbisogno di illuminazione e aerazione naturali previsti dalle vigenti norme.

La trasformazione ed il cambio d’uso sono onerosi, ovvero soggetti al riconoscimento del contributo di costruzione, composto dalla somma degli oneri di urbanizzazione primaria, degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione.

1.9 CONFORMITA’ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

All’esito delle verifiche eseguite al fine di accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel provvedimento di espropriazione immobiliare, i dati indicati nel pignoramento, con particolare riguardo a quelli catastali - sezione, foglio, particella, subalterni, categoria, intestati, quote di proprietà, indirizzo, n. civico - consentono la corretta ed univoca individuazione dei beni.

Tuttavia si segnala, come meglio precisato al successivo paragrafo 1.10 – *“Regolarità catastale”* - che le planimetrie in atti presso la banca dati dell’Agenzia del Territorio sono in parte difformi rispetto allo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo e ai titoli edilizi rilasciati per evidenti difformità del layout distributivo interno e delle forometrie dell’edificio.

1.10 REGOLARITA’ CATASTALE

A seguito delle indagini esperite presso l’Agenzia del Territorio di Treviso, sotto il profilo catastale i beni risultano correttamente identificati - sezione, foglio, particella, subalterni, categoria, intestati, quote di proprietà, indirizzo, n. civico - con la sola eccezione, per quanto concerne il bene n. 1, delle planimetrie catastali presentate in data 20/11/1987 che risultano non allineate allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi per alcune difformità interne e per diverse dimensioni e diversa posizione di alcuni fori porta e fori finestra.

Si dovrà pertanto procedere all’adeguamento delle planimetrie catastali mediante deposito presso l’Agenzia del Territorio di una **pratica di Variazione Catastale con procedura DOCFA telematica**, i cui **costi si stimano in complessivi € 1.000,00**, Iva ed oneri accessori esclusi, adeguamento che dovrà essere depositato a valle della regolarizzazione edilizia dei beni come descritto al successivo punto 1.11 *“Conformità edilizia”*.



Si segnala altresì che garage (C/6) e tettoia (C/7), benchè denunciati e identificati presso il Catasto Fabbricati di Mareno di Piave, sono di fatto illegittimi in quanto realizzati in assenza dei titoli abilitativi edilizi di legge.

1.11 CONFORMITA' EDILIZIA – Bene n. 1

1.11.1 – Legittimità dei beni – Titoli edilizi

Sulla scorta della documentazione tecnico amministrativa acquisita c/o lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mareno di Piave in data 16/05/2024 prot. n. 7295, giusta istanza prot. n. 5792 del 18/04/2024, finalizzato all'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e dell'esistenza della Certificazione di Agibilità, gli immobili sono stati edificati in forza dei seguenti **TITOLI EDILIZI** (in ordine cronologico – **Allegato H**):

- **Licenza Edilizia n. 802 del 01/09/1966**, per “Ampliamento di una casa di civile abitazione” in località S. Michele di Ramera.

Trattasi del corpo aggiunto all'originario nucleo edilizio (edificato anteriormente al 1966), articolato su due piani, di cui il piano terra ad uso cantina ed il piano primo ad uso abitativo/residenziale. Il progetto autorizzato, che non prevedeva alcun divisorio interno né tantomeno alcuna comunicazione con il corpo di fabbrica esistente, risulta **significativamente difforme dallo stato dei luoghi rilevato.**

Per quanto concerne il **corpo di fabbrica originario**, sicuramente preesistente al 01/09/1966, non risulta in atti alcun provvedimento autorizzativo, dal che si deduce che lo stesso fu edificato in assenza di titolo edilizio. Pertanto, ancorchè legittimo in quanto edificato prima del 01/09/1967, ai fini delle verifiche della regolarità edilizia di questa porzione di immobile si è fatto espresso riferimento alle “planimetrie catastali di primo impianto”, nel caso di specie risalenti al 20/11/1987, secondo quanto disciplinato dall'art. 9-bis del DPR 380/2001 aggiornato con *Decreto Legge “Salva Casa”* n. 69/2024 (convertito dalla legge n. 105/2024) che così recita: “*per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti [.....] e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali*”.

- **Certificato di Abitabilità n. 802 del 13/09/1968**, rilasciata per il solo intervento di ampliamento;
- **Concessione Edilizia n. 57 del 30/05/1977**, per “realizzazione della recinzione”;
- **Condono Edilizio prot. n. 1663/86 del 19/03/1986, prat. n. 98**, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 per “cambio di destinazione d'uso”.

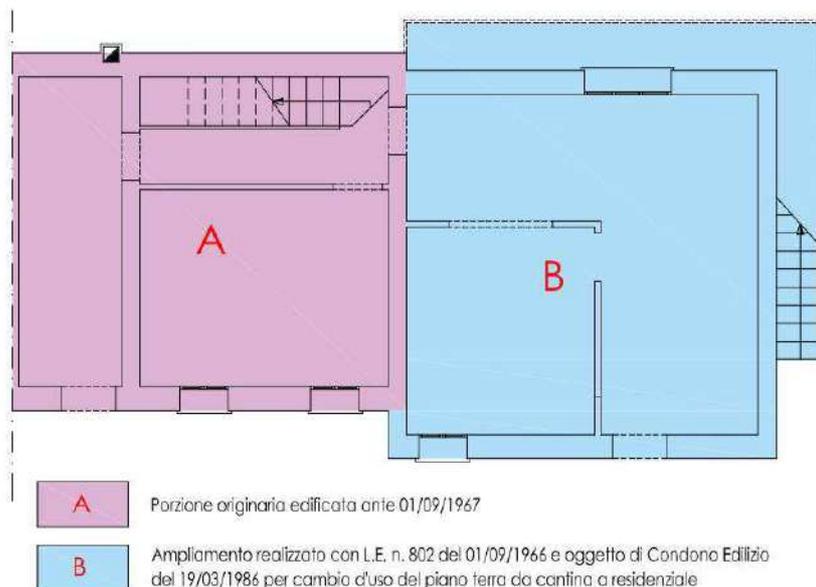


Da quanto si evince dalla documentazione rinvenuta presso gli Archivi Comunali, il titolo autorizzativo in sanatoria non risulta essere stato rilasciato. A dicembre del 1991 l'Amministrazione Comunale emetteva una richiesta di integrazione documentale per poter "consentire l'esatta determinazione dell'oblazione definitiva", precisando che in difetto di quanto richiesto non sarebbe stato possibile il rilascio della concessione in sanatoria e non si sarebbe formato il silenzio assenso. Pertanto non avendo evidenza del provvedimento in sanatoria, si ritiene che il condono sia a tutt'oggi ancora non definito e non concluso.

Dall'analisi della scarna ed esigua documentazione rinvenuta in atti, si ritiene che il condono abbia come oggetto il cambio d'uso del piano terra dell'ampliamento da cantina ad abitazione, per una superficie di 34,81 mq e ad un volume di 93,98 mc.

1.11.2 – Conformità e regolarità edilizia

La situazione della conformità edilizia dell'immobile risulta piuttosto articolata in quanto gli immobili presentano diverse irregolarità e difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi. Si elencano di seguito le difformità riscontrate e, a seguire, l'iter amministrativo in sanatoria per la loro completa conformazione alle vigenti norme urbanistico edilizie.



A – Corpo di fabbrica originario: edificato ante 01.09.1967 – Benchè privo di titolo edilizio, la sua costruzione è da considerarsi legittima. Tuttavia, ai fini dell'accertamento di conformità, assumendo come stato legittimo quello delle planimetrie catastali di primo impianto (1987) come disciplinato dall'art. 9-bis del Dpr 380/2001 e s.m.i., "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo



impianto ovvero da altri documenti probanti [...] e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali", si evidenziano le seguenti difformità:

- 1) Difformità distributive interne: al piano terra consistenti nella diversa posizione di alcune porte, nella presenza di un ripostiglio in luogo di un corridoio;
- 2) Fusione del corpo di fabbrica originario (corpo A) e dell'ampliamento (corpo B) mediante apertura di varchi di comunicazione sia al piano terra sia al piano primo;
- 3) Difformità forometriche al piano terra sul fronte sud consistenti nelle diverse dimensioni e nella diversa posizione di alcuni fori porta e fori finestra

Le difformità di cui ai punti 1), 2), 3) SONO SANABILI mediante presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 aggiornato con *Decreto Legge Salva Casa* n. 69/2024 (convertito dalla legge n. 105/2024) "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali".

B - Ampliamento: corpo aggiunto realizzato con Licenza Edilizia n. 802 del 01/09/1966. Esso presenta le seguenti difformità edilizie:

- 1) Diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso: il progetto autorizzato del 1966-1968 prevedeva, sia al piano terra, sia al piano 1°, dei vani unici che sono stati poi frazionati con la creazione di pareti divisorie interne.
- 2) Difformità formetriche consistente nella diversa posizione della finestra al piano terra sul fronte nord;
- 3) Fusione, al piano terra e al piano primo, con il corpo originario mediante apertura di fori di comunicazione non previsti nel progetto autorizzato.

Le difformità di cui ai punti 1), 2), 3) SONO SANABILI mediante presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis DPR 380/2001 aggiornato con *Decreto Legge Salva Casa* n. 69/2024 (convertito dalla legge n. 105/2024) "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali".

C – Manufatto adibito a garage/tettoia: in esito agli accertamenti eseguiti presso gli archivi comunali non risulta in atti alcun provvedimento autorizzativo che ne abbia legittimato la costruzione. Non essendo stato possibile, sulla base della documentazione disponibile e delle ricerche svolte presso gli archivi comunali, documentare la data o il periodo di realizzazione dell'immobile, considerato che:

- La costruzione è da considerarsi illegittima in quanto realizzata in assenza di autorizzazione;
- non vi sono prove che dimostrino che la sua costruzione sia antecedente al 01/09/1967;
- che l'immobile ricade totalmente all'interno della fascia di rispetto autostradale, ovvero in area sulla quale il vigente strumento urbanistico non ammette la formazione di nuovi volumi o la possibilità di sanare volumi esistenti, qualora realizzati in assenza di titolo autorizzativo;



si ritiene che il manufatto **NON SIA SANABILE**.



Corpo C – Immobile non legittimo non sanabile



Corpo C – Immobile non legittimo non sanabile

1.11.3 – Iter per la regolarizzazione edilizia e catastale del compendio immobiliare

Con riferimento allo stato di conformità edilizia di cui al precedente punto 1.11.2, di delinea, di seguito, l'iter tecnico-amministrativo finalizzato alla totale conformazione urbanistica degli immobili:

1. **Definizione del Condono Edilizio** presentato in data 19/03/1986, prot. n. 1663/86 per "cambio di destinazione d'uso", finalizzato all'ottenimento della concessione in sanatoria del cambio di destinazione d'uso da cantina a spazi abitativi del piano terra dell'ampliamento (corpo B);
2. **S.C.I.A. in sanatoria** ai sensi dell'art. 36, DPR 380/2001 e s.m.i., con cui vengono sanate le irregolarità distributive interne e i disallineamenti forometrici dell'intero immobile, il tutto assumendo come stato legittimo: le planimetrie catastali di primo impianto (1987) per quanto concerne la porzione originaria (Corpo A), la licenza edilizia del 1966 e il condono edilizio del 1986, quest'ultimo preventivamente definito, per quanto riguarda la porzione dell'ampliamento (corpo B);
3. **Aggiornamento catastale**: al completamento delle pratiche di regolarizzazione e legittimazione edilizia, dovrà essere deposita presso l'Agenzia del Territorio la **Denuncia di Variazione Catastale con procedura DOCFA telematica** dell'intero immobile;
4. **Segnalazione Certificata di Agibilità** ai sensi dell'art. 24 DPR 380/2001.
5. **Demolizione del corpo di fabbrica garage/tettoia**: il manufatto edilizio, **illegittimamente costruito e NON SANABILE**, dovrà essere rimosso.

1.11.4 – Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale

Con riferimento ai punti di cui al precedente paragrafo, per le attività professionali e tecnico-amministrative finalizzate alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni si stimano i seguenti costi:



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 309/2023 – Elaborato peritale

1) Definizione del condono edilizio – L. 47 28/02/85	€	1.500,00
N.B.: la somma stimata si riferisce ai soli costi professionali. L'eventuale oblazione residua e gli eventuali oneri di costruzione verranno valutati da parte dei tecnici comunali a valle della presentazione dell'istanza di definizione del condono.		
2) S.C.I.A. in sanatoria – Art. 36 bis DPR 380/2001		
Sanzione Amministrativa:	€	1.032,00
Diritti di segreteria comunali:	€	60,00
Stima costi professionali:	€	2.500,00
Totale	€	3.592,00
N.B.: eventuali oneri di ostruzione verranno definiti da parte dei tecnici comunali a valle della presentazione della pratica		
3) S.C.A. (Segnalazione certificata per Agibilità)- art. 24 DPR 380/2001		
Diritti di segreteria comunali:	€	60,00
Stima costi professionali:	€	1.000,00
Totale (iva e oneri accessori esclusi)	€	860,00
4) Rimozione opere abusive non sanabili	€	1.500,00
5) Aggiornamento catastale (iva esclusa)	€	1.000,00
Totale stima costi regolarizzazione edilizia e catastale	€	8.500,00

1.12 AGIBILITA' – Bene n. 1

In esito agli accertamenti eseguiti presso lo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) di Mareno di Piave, con riferimento al Bene n. 1, risulta rilasciato **Certificato di Abitabilità n. 802 del 13/09/1968**, riferito al solo ampliamento realizzato tra il 1966 e il 1968 in forza di Licenza Edilizia n. 802 del 01/09/1966. **(Allegato I)**

1.13 DISPONIBILITA'

Gli immobili sono attualmente occupati e abitati dai genitori dell'esecutato, pieni proprietari per la quota di ¼ ciascuno, i quali dal "Certificato di Residenza" rilasciato dal Comune di Mareno di Piave in data 27/08/2024, risultano risiedervi. Anche l'esecutato, benchè non vi abiti, risulta essere residente presso i beni pignorati. **(Allegato L)**



1.14 DIVISIBILITA'

Il compendio immobiliare, pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, composto da abitazione e area scoperta pertinenziale (Bene 1) e terreno agricolo (Bene 2), per conformazione e caratteristiche morfologiche si ritiene non sia divisibile in natura.

1.15 LOCAZIONI

All'esito delle ricerche e interrogazioni eseguite presso l'Anagrafe Tributaria, che si concretizza in una indagine "per soggetto" finalizzata a individuare gli estremi degli atti del registro presenti a sistema, non si registrano contratti di locazione attualmente in essere che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione. *(Allegato M)*

1.16 ESISTENZA DI VINCOLI

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da alcun tipo di vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 né di natura storico-architettonica, né di natura paesaggistico - ambientale.

L'unico vincolo da segnalare è quello urbanistico "Viabilità/Fasce di rispetto", nel caso specifico pari a mt. 60 per la presenza della vicina autostrada A27. Nelle aree che ricadono in tali fasce non è ammesso in nessun modo l'aumento di volume né tanto meno la possibilità di sanare eventuali volumi esistenti qualora realizzati in assenza di titolo autorizzativo.

1.17 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE). In considerazione dell'epoca di realizzazione dell'immobile, della sua struttura, dei serramenti di cui è dotato, dell'assenza di coibentazione dell'involucro edilizio, si ritiene che lo stesso immobile ricada nella classe energetica più bassa, ovvero la **classe energetica G**.

1.18 STIMA DEI BENI

1.18.1 Criteri di stima

Obiettivo della presente perizia è di individuare la stima ed il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, costituito da **immobile residenziale con area scoperta esclusiva** (Bene 1) e da **lotto di terreno agricolo** (Bene 2).

La stima è un giudizio di previsione che consiste nella determinazione della quantità più probabile di moneta che si ritiene possa essere scambiata con un bene in una futura, potenziale compravendita.

La natura probabilistica del giudizio si fonda sull'osservazione di eventi economici verificatisi di recente relativamente a beni aventi simili caratteristiche a quello oggetto della valutazione. Detti eventi si



concretizzano nei prezzi pagati in occasione delle compravendite dei beni cui si riferiscono e rappresentano i dati storici che il mercato mette a disposizione come fonte delle osservazioni.

Nella determinazione del giudizio di valore più probabile di un bene, oltre alle sue caratteristiche intrinseche, risultano di fondamentale importanza tutti quegli aspetti che esulano dal valore intrinseco, che comunque determinano, spesso in modo rilevante, un valore in funzione delle cosiddette condizioni al contorno. Risultano altresì determinanti sia la conoscenza del mercato immobiliare locale e delle tendenze degli operatori del settore, sia la conoscenza dello scopo per cui la stima viene richiesta.

La stima del presente lotto si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, attraverso l'adozione del metodo sintetico consistente nell'applicazione del **parametro €/mq**, determinato attraverso comparazione e ponderati raffronti con beni aventi analoghe e simili caratteristiche, il tutto con riferimento ai normali valori di mercato della zona in cui i beni sono ubicati.

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche simili al bene oggetto di stima, confrontandole con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2023, del Borsino Immobiliare, dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Treviso – Annualità 2023 Regione Agraria n. 3 - consultando operatori di settore della zona, recuperando atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni e consultando le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), D.P.R. n. 138/98, Circolare Ministero LL.PP n. 12480/1966, Legge n. 392/1978, *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale è stato adottato quale criterio di misurazione la **Superficie Esterna Lorda (SEL)** come definita e descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ovvero l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La **Superficie commerciale** è data dalla somma delle superfici principali e delle superfici secondarie o accessorie (comprendente delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali costituenti l'unità immobiliare), quest'ultime opportunamente ragguagliate a quella principale in ragione dei rapporti mercantili, intendendosi per:

Superfici principali: le superfici di maggiore importanza dell'immobile, ovvero le superfici dei vani principali e degli accessori funzionalmente e direttamente collegate a quelle principali;

Superfici secondarie: le superfici delle aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie all'attività primaria cui l'immobile è destinata (balconi, terrazze, soffitte, cantine, pertinenze, etc.).



Sulla scorta dunque di quanto sopra, relativamente al Bene n. 1, si riportano, nella tabella che segue, le superfici commerciali determinate ai fini della stima dei beni:

BENE N. 1 – Immobile residenziale – CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI				
	Sup. principale	Sup. secondaria	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Abitazione p.t - p.1°	m ² 155.00		1,00	m ² 155.00
Soffitta p. 2°		m ² 38.00	0,60	m ² 22.80
Garage		m ² 18.00	0,00	m ² 0.00
Ricovero attrezzi		m ² 12.00	0,00	m ² 0.00
Area scoperta		m ² 155.00	0,08	m ² 12.40
		m ² 1364.00	0,02	m ² 27.28
Superficie commerciale totale				m² 217.50

Precisazioni:

Area scoperta: la superficie commerciale dell'area scoperta è stata determinata applicando i seguenti rapporti mercantili:

0,08 fino al raggiungimento della superficie principale dell'U.I. (m² 155,00);

0,02 per la superficie eccedente quella dell'U.I. (m² 1364)

Soffitta: per la determinazione della superficie commerciale della soffitta è stato applicato un rapporto mercantile pari a 0,60, in quanto considerata come "soffitta agibile" ovvero avente altezze minime e massime compatibili con la normativa igienico sanitaria e urbanistica.

Garage/tettoia: al garage e alla tettoia è stato applicato un rapporto mercantile pari a 0,00 in quanto pertinenze **ILLEGITTIME NON SANABILI.**

BENE N. 2 – Terreno agricolo – SUPERFICIE COMMERCIALE				
	Sup. catastale	Sup. secondaria	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Terreno Agricolo Seminativo arborato	m ² 2.056,00		1,00	m ² 2.056,00
Superficie commerciale totale				m² 2056.00

1.17.2 Determinazione del più probabile valore di mercato

A fronte dunque delle considerazioni in precedenza esposte in merito:

- alla connotazione della località e dell'area in cui sono ubicati gli immobili;
- alle caratteristiche del sito, collegamenti alla viabilità, presenza di attrezzature e servizi;
- alla connotazione tipologica e architettonica dei beni;
- alle caratteristiche dimensionali, distributive e formali proprie dei beni immobiliari;
- alla destinazione d'uso dei beni;
- all'età e allo stato generale degli immobili;



- alla qualità dei materiali e delle finiture esterne ed interne dell'immobile;
- alla consistenza e allo stato degli impianti;
- alla commerciabilità degli immobili;

e considerato:

- che l'immobile Bene n. 1 presenta diverse irregolarità e difformità, i cui costi tecnico-amministrativi di regolarizzazione edilizia e catastale si stimano in complessivi **8.500,00 euro** (IVA e oneri accessori esclusi), come meglio specificato al precedente paragrafo 11.1.4;

sulla scorta di tali requisiti e delle indagini di mercato, e precisando che la valutazione e la stima dei beni si riferiscono al diritto reale e allo stato in cui essi si trovano, il sottoscritto perito, assumendo congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato i seguenti valori unitari:

- **575,00 €/mq per il bene n. 1** – Immobile residenziale con area scoperta;
- **7,50 €/mq per il bene n. 2** – Lotto di terreno agricolo seminativo arborato

stima cautelativamente che il più probabile valore di mercato dei beni sia il seguente:

BENE N. 1 - STIMA VALORE DI MERCATO (1/1)			
BENE N. 1 - Immobile residenziale con area scoperta			
<i>Tipologia immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Valore immobile</i>
Immobile residenziale con area scoperta	m ² 218,00	575,00 €/mq	125.350,00 €
A dedurre costi per regolarizzazione edilizia e catastale			- 8.500,00 €
Valore di mercato Bene n. 1			116.850,00 €
BENE N. 2 – Terreno Agricolo - Seminativo arborato			
<i>Tipologia immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Valore immobile</i>
Terreno agricolo Seminativo arborato	m ² 2056,0	7,50 €/mq	15.420,00 €
Valore di mercato bene n. 2			15.420,00 €
Totale valore di mercato arrotondato compendio immobiliare (bene 1 + bene 2)			132.270,00 €

Determinato il valore di mercato del compendio immobiliare, si attribuisce un coefficiente di procedura pari a 0,80 che riduce del 20% il valore stimato in considerazione del deprezzamento dettato dalla vendita forzata.

VALORE BASE PER LA VENDITA FORZOSA (1/1)		
Valore di mercato 1/1	Deprezzamento	Valore per la vendita forzata (1/1)
132.270,00 €	0,80	105.816,00 €

Ovvero, ricapitolando ed arrotondando:



€ 106.000,00

VALORE DELLA QUOTA STAGGITA (1/2)		
Valore di mercato 1/1	Quota staggita (1/2)	Valore della quota staggita per la vendita forzata (1/1)
106.000,00 €	0,50	53.000,00 €

Pertanto il sottoscritto stima che la quota pignorata di 1/2 della piena proprietà alla data della presente relazione, abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi euro 53.000,00 (diconsi euro cinquantatremila/00).

Quanto precede ad evasione dell'incarico conferito.

Treviso, addì 16 settembre 2024

In fede
Arch. Alberto Sartorello



TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 309/2023



Elaborato

ALLEGATO – PLANIMETRIE STATO DI FATTO

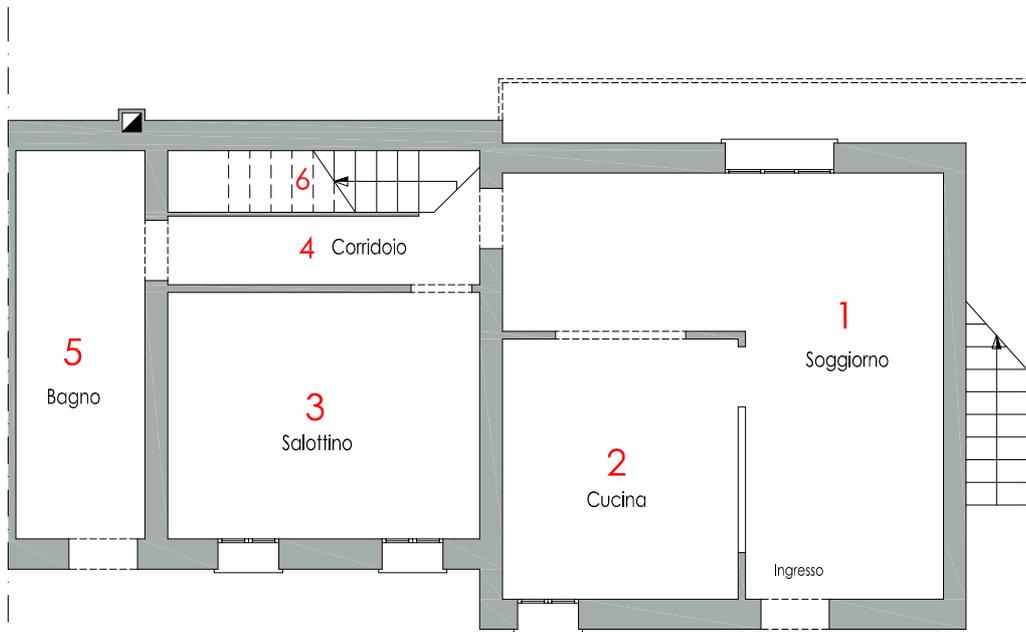
C.T.U.

Arch. Alberto Sartorello

Data

Treviso, 16 settembre 2024





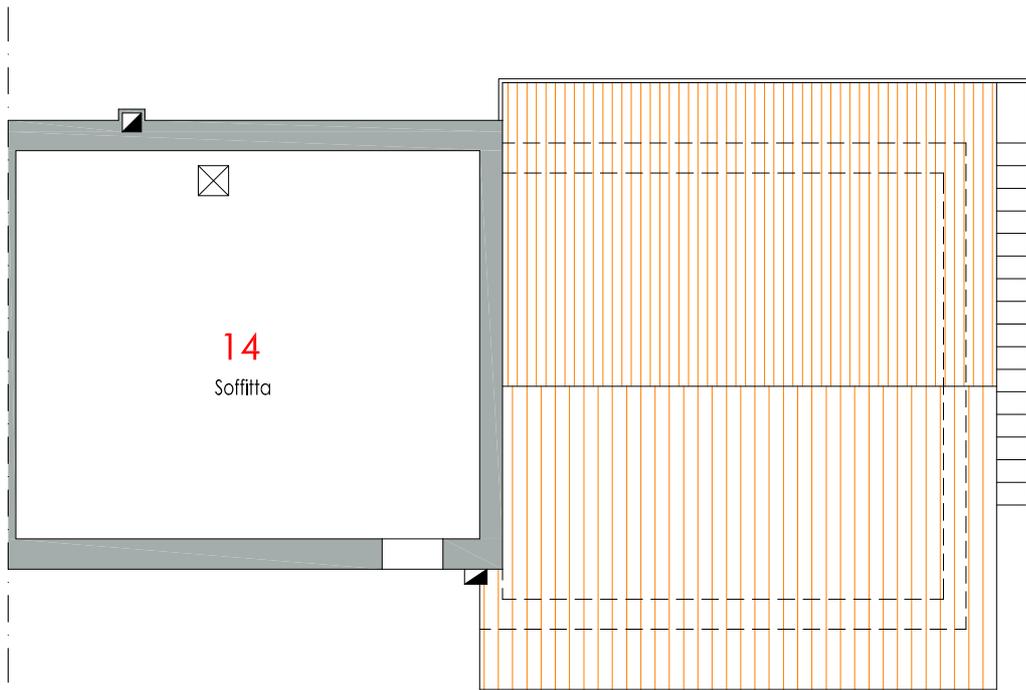
Pianta piano terra - Stato attuale

Scala 1:100



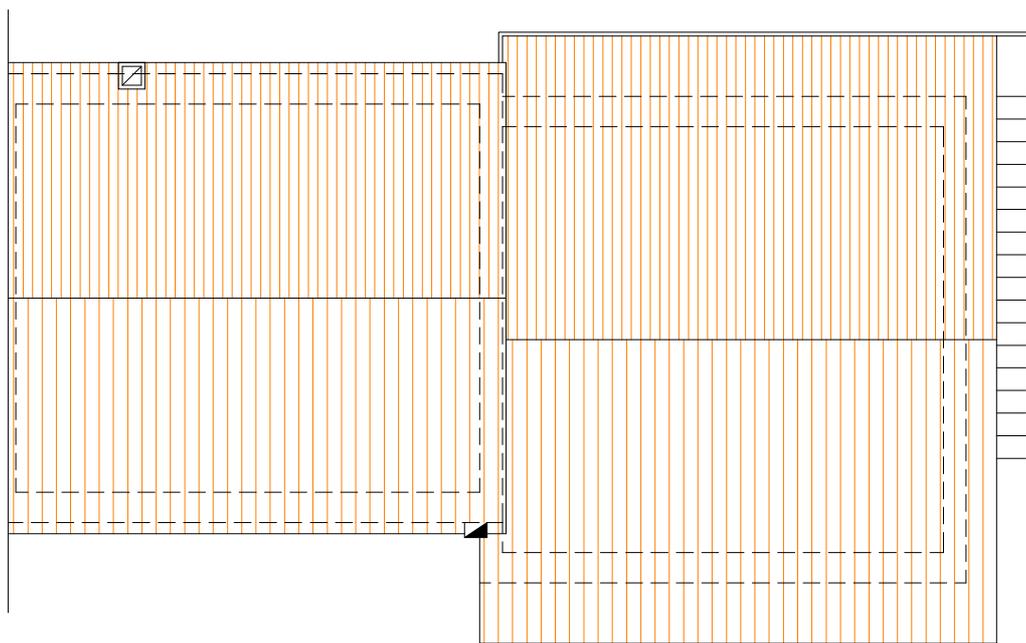
Pianta piano 1° - Stato attuale

Scala 1:100



Pianta piano 2° - Soffitta - Stato attuale

Scala 1:100



Pianta copertura - Stato attuale

Scala 1:100



TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 309/2023



Elaborato

ALLEGATO – PLANIMETRIE STATO LEGITTIMO

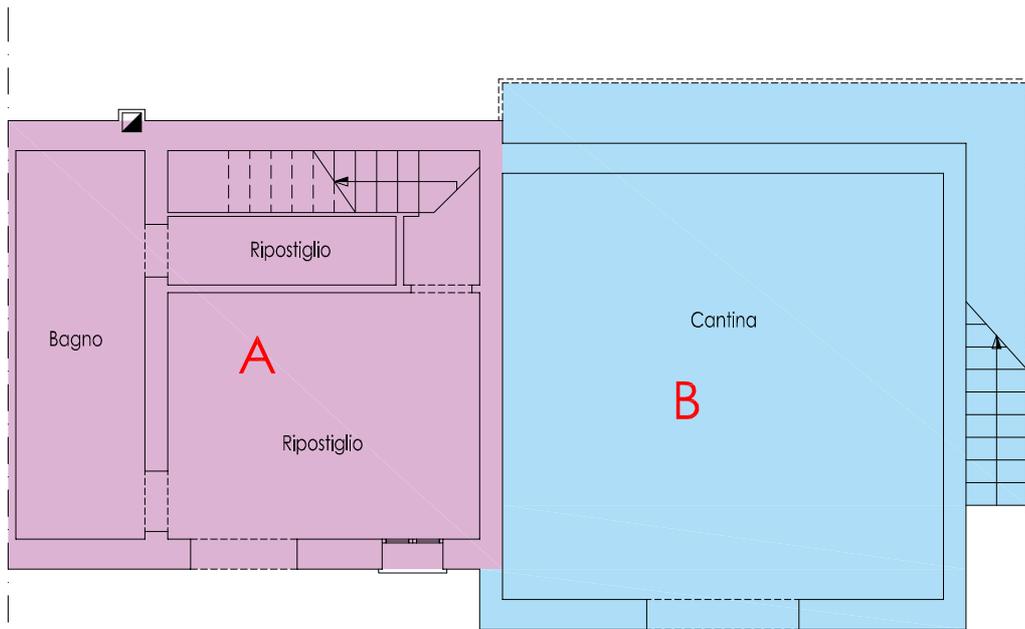
C.T.U.

Arch. Alberto Sartorello

Data

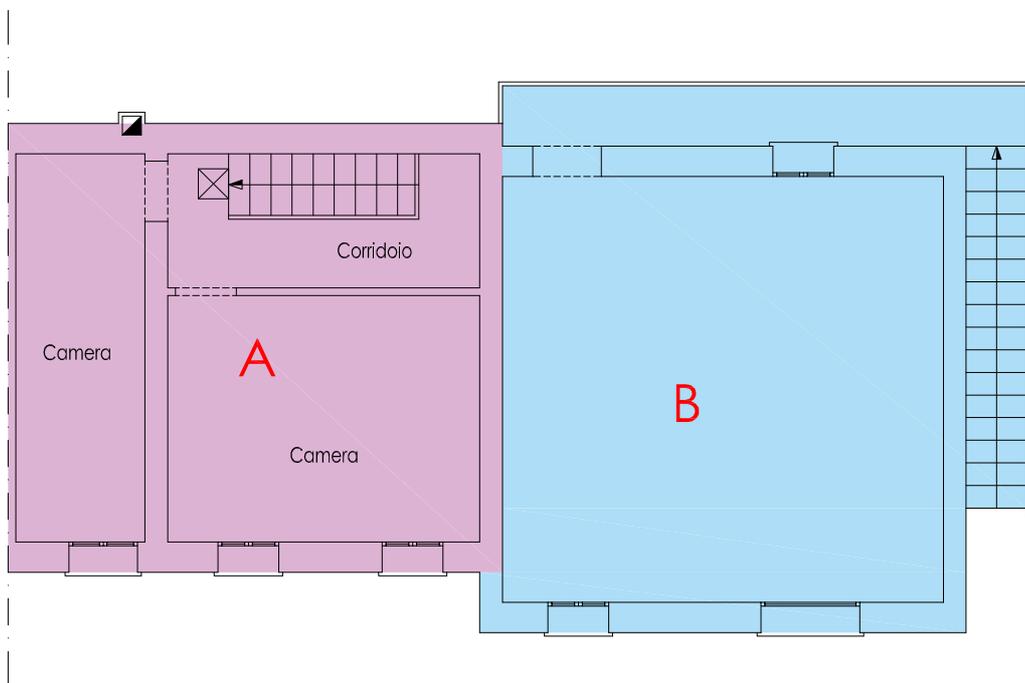
Treviso, 16 settembre 2024





Pianta piano terra - Stato legittimo

Scala 1:100

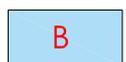


Pianta piano 1° - Stato legittimo

Scala 1:100

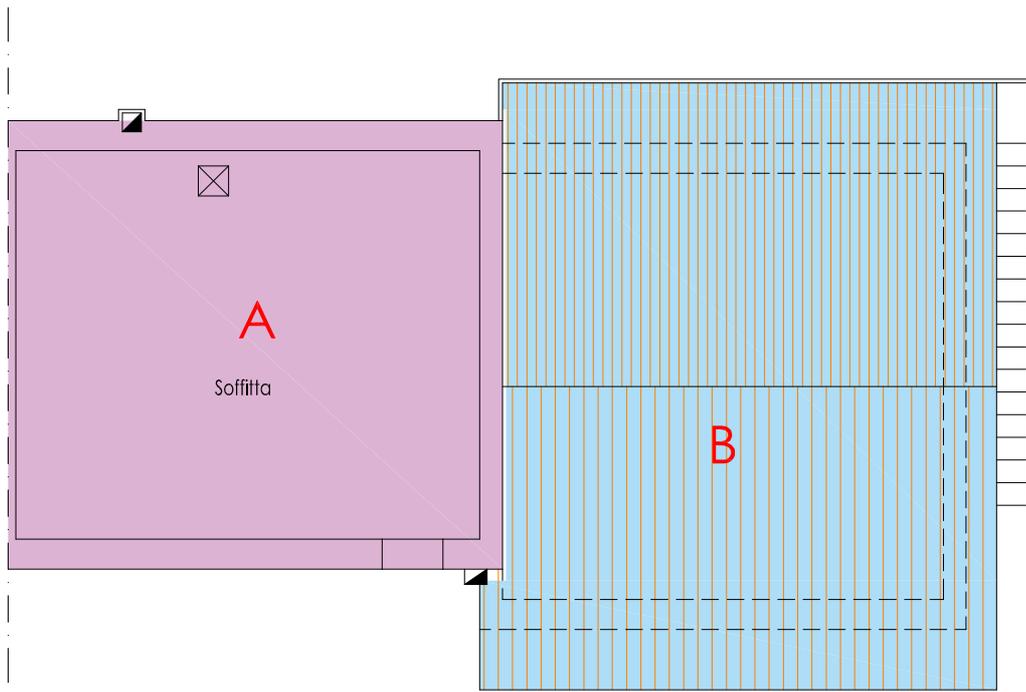


Porzione originaria edificata ante 01/09/1967
Stato legittimo: planimetrie catastali di primo impianto (1987)



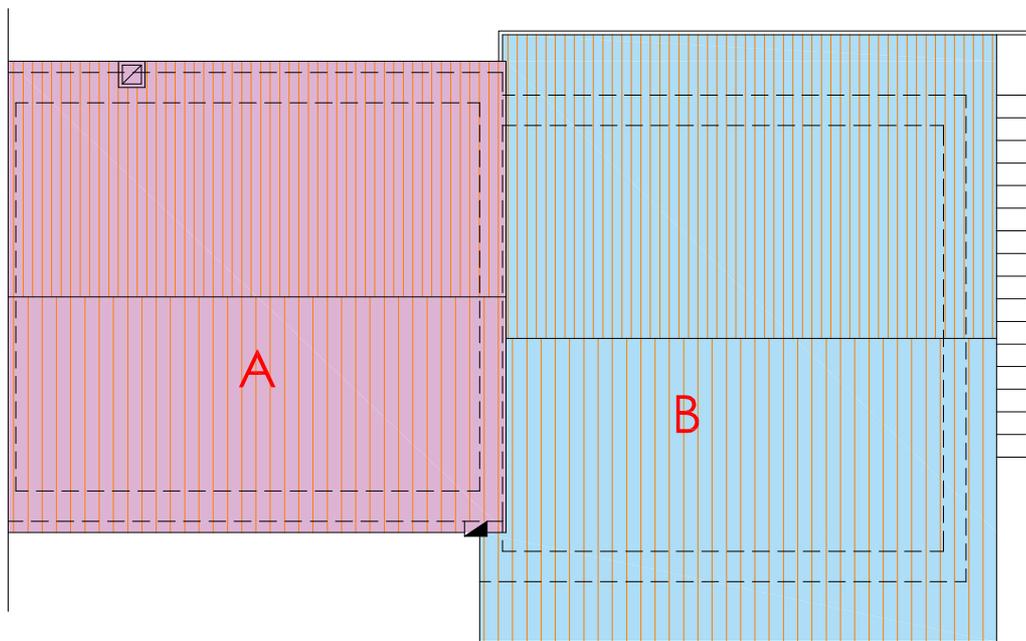
Ampliamento 1966-1968
Stato legittimo: L.E. n. 802 del 01/09/1966 e Condono Edilizio del 19/03/1986 (da definire)





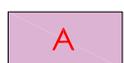
Pianta piano 2° - Soffitta - Stato Irgittimo

Scala 1:100

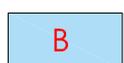


Pianta copertura - Stato legittimo

Scala 1:100



Porzione originaria edificata ante 01/09/1967
Stato legittimo: planimetrie catastali di primo impianto (1987)



Ampliamento 1966-1968
Stato legittimo: L.E. n. 802 del 01/09/1966 e Condono Edilizio del 19/03/1986 (da definire)

