

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà degli esecutati

nella esecuzione immobiliare n° **376/2023**

promossa contro gli stessi da

██████████

e per essa la mandataria ██████████

con l'intervento di ██████████ e

██████████ mandataria di ██████████

Giudice dell'esecuzione Dott. Leonardo Bianco

PREMESSA

Nel corso dell'udienza del giorno 23.06.2024, l'ill.mo Sig. **Giudice** della sezione Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Treviso**, dott. Leonardo Bianco, **ha nominato** quale esperto ex art. 569 c.p.c., **il sottoscritto** Graziano Cendron, geometra, libero professionista con studio in Quinto di Treviso al civico 3/a di via Cavalieri di Vittorio Veneto, **e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima** degli immobili oggetto di pignoramento.

1. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

Gli immobili si trovano in Comune di Mareno di Piave (TV), al civico n. 9/c di Via Luigi Einaudi e sono costituiti da un fabbricato residenziale unifamiliare del tipo a schiera con scoperto esclusivo.

L'immobile si trova nella frazione di Ramera a circa 2,5 Km a nord-ovest rispetto al



centro del Comune e si raggiunge agevolmente percorrendo la via IV Novembre in direzione ovest, si sovrappassa l'autostrada A/28, si tiene la destra e si percorre la via Ungherersca nord per circa 300 metri, la via Einaudi è la prima laterale a sinistra; l'immobile si trova dopo pochi metri, in corrispondenza dell'incrocio con la laterale via Benedetto Croce.

La frazione di Ramera è dotata di alcuni servizi, integrati da quanto presente nel centro di Mareno.

In data 22.11.2024 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo con il custode, IVG.

Gli immobili sono stati resi accessibili dagli esecutati. Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione (All.01).

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così individuati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio:

Per la piena proprietà indivisa degli esecutati.

Catasto Fabbricati, Comune di Mareno di Piave, sez A, foglio 2.

- Mapp 803, sub 1, bene comune non censibile ai sub 2, 3, 4, area scoperta di mq 324;
- Mapp 803, sub 2, cat A/7, cl 1, vani 10, R.C. € 929,62, via L. Einaudi, piani S1, T, 1;
- Mapp 803, sub 3, cat C/6, cl 4, mq 26, R.C. € 38,94, via L. Einaudi, piano S1;
- Mapp 803, sub 4, cat C/6, cl 4, mq 19, R.C. € 28,46, via L. Einaudi, piano S1;
- Mapp 802, sub 21, cat F/1, area urbana di mq 40, via B. Croce, piano T.

Catasto Terreni, Comune di Mareno di Piave, foglio 2.

- Mapp 803, ente urbano di mq 465.

Tutta la documentazione risulta allegata alla presente (All.06).

2.1 CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA



CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Per quanto riguarda l'individuazione degli immobili al Catasto Urbano, risulta corrispondenza tra i dati risultanti dalla visura attuale e quelli contenuti nei pignoramenti di cui alle note di trascrizione reg. gen. 42192, reg. part. 30368 del 15.11.2023 e reg. gen. 16814, reg. part. 11916 del 06.05.2025.

3. CONFINI

Con riferimento alla mappa del catasto terreni (All.06), il mappale 803 dove insiste il fabbricato, confina da nord in senso orario con mapp 711, 739, 715, 730, 802.

Il mapp 802 di cui fa parte il sub 21, confina da nord in senso orario, con mapp 711, 803, 730, 733, 735, 337, 338, 760, 815.

4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Vi sono due atti notarili di provenienza:

- Atto rep. 25446 del 10.09.1999, Notaio Alberto Sartorio, con cui gli esegutati acquistarono il terreno, per poter edificare abitazione e garage individuato in catasto con Comune di Mareno di Piave, fog. 2, mapp 773 di mq 10, mapp. 779 di mq 43, mapp 776 di mq 235, mapp 770 di mq 177, poi riunificati nel mapp 803 di mq 465; l'art. 7 del citato atto di provenienza, precisa che *"quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, con le servitù attive e passive, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e sotto l'osservanza di tutte le norme di cui alla convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione in zona residenziale denominato "RAMERA" ai rogiti del Notaio in Conegliano dr. Marino Broli in data 31 gennaio 1998 Rep. N. 75692, registrato a Conegliano il 20 febbraio 1998 al N. 246 Serie*



1^."

- Atto rep 28881 del 21.12.2000, Notaio Alberto Sartorio, con cui gli esecutati acquistarono una porzione di terreno della superficie di mq 40 individuata in catasto con Comune di Mareno di Piave, sez A, fog 2, mapp 802 sub 21, area urbana.

All'art. 1 punto B2 del sopracitato atto di provenienza, "si costituiscono servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo sui sotto descritti beni comuni non censibili del predetto condominio "Silvia", così descritti in catasto:

Comune di Mareno di Piave, sez A, fog 2, mapp 802 sub 1, via B. Croce, piano T, bene comune non censibile, rampa di accesso confinante a nord con mapp nn 802 sub 21, 803 e 802 sub 23, ad est con mapp nn 802 sub 24 e sub 9 e ad ovest con via B. Croce; mapp 802 sub 22, via B. Croce, bene comune non censibile, area di manovra al piano primo sottostrada confinante a nord con sub 34, 33 e 32, ad est con sub 30 e 31 e a sud con terrapieno e sub 3; il tutto a favore del fondo sito in Comune di Mareno di Piave, fog 2 al mapp n. 803 Ente urbano (risultante dalla riunione dei mapp nn 773, 779, 776 e 770) censito al N.C.E.U. con i mappali in Comune di Mareno di Piave, sez A, fog 2, mapp 803 e subalterni e del mapp 802, sub 21 (come sopra oggetto di acquisto) confinanti a nord ed ovest con via B. Croce e a sud con mapp 802, sub 1"

All'art. 2 si precisa che: "il Condominio "Silvia" è stato eretto su parte del mapp 802 del Catasto Terreni ed è costituito dalle unità dal mapp 802, sub 1, al mapp 802, sub 20 incluse del N.C.E.U. (comprendenti anche i beni comuni non censibili); - sono parti comuni del predetto condominio l'area coperta e scoperta e le altre parti previste dalla legge o risultanti dalle planimetrie di accatastamento; - la rampa di accesso, distinta dal mapp 802, sub 1, è comune



anche alle altre unità al mapp 802 non facenti parte del condominio e che la relativa quota millesimale deve intendersi di spettanza per la quota di una metà (1/2) del Condominio Silvia e per la quota dell'altra metà (1/2) delle predette altre unità al mapp 802 non facenti parte dello stesso.”

Dalla lettura della Certificazione notarile risultano citati gli atti di provenienza, ma non vengono specificate le servitù costituite nell'atto rep. 28881 del 21.12.2000, descritte al punto precedente.

Si precisa che il condominio Silvia è ubicato a sud dei beni oggetto di procedura, oltre la rampa, nel mapp. 802. Il Condominio Silvia viene richiamato nel citato atto di provenienza rep. n.28881 per ribadirne la proprietà di un mezzo del mappale 802 sub. 1 rampa, unitamente all'altro mezzo spettante alle altre unità del mappale 802 non facenti parte del Condominio Silvia, poste ad est dei beni oggetto di procedura, di fatto escludendo dalla proprietà i beni oggetto di procedura di cui al mapp. 803.

5. DITTA INTESTATARIA, TITOLI DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

L'atto di acquisto del terreno in cui sono stati edificati gli immobili, rep. n. 25446 del 10.09.1999, Notaio Alberto Sartorio di Conegliano è stato reperito presso lo Studio Notarile.

Dalla lettura dell'atto risulta che gli esecutati hanno acquistato in parti uguali la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto Terreni, Comune di Mareno di Piave, fog 2

- Mapp 773 di mq 10;
- Mapp 779 di mq 43;
- Mapp 776 di mq 235;
- Mapp 770 di mq 177.

Per un totale di mq 465.



L'atto di acquisto della porzione di terreno posta in corrispondenza dell'angolo sud ovest del lotto, rep. n. 28881 del 21.12.2000, Notaio Alberto Sartorio di Conegliano, è stato reperito mediante visura telematica presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso.

Dalla lettura dell'atto risulta che gli esecutati hanno acquistato in parti uguali la piena proprietà del seguente immobile:

Catasto Fabbricati, Comune di Marenò di Piave, sez A, fog 2, mapp 802, sub 21, via Benedetto Croce, piano T area urbana.

La data degli atti (10.09.1999 e 21.12.2000) risulta anteriore a quella delle trascrizioni dei pignoramenti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Treviso ai n. R.G. 42192 e R.P. 30368 del 15.11.2023 e R.G. 16814, R.P. 11916 del 06.05.2025.

5.1 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, 22.11.2024 i beni oggetto di esecuzione risultavano occupati dagli esecutati.

In data 31.07.2024, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Treviso, ufficio del Registro, se risultino registrati contratti di locazione inerenti l'immobile oggetto di stima. L'ufficio ha risposto che non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione (All.07).

Su richiesta del sottoscritto perito in data 31.07.2024 circa comunicazioni di cessioni fabbricato ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978 n. 59 convertito in legge 18/05/1978 n. 191, l'ufficio di Polizia Locale di Conegliano, a seguito di sollecito telefonico del sottoscritto ha riferito di non avere documentazione in merito e di far riferimento all'Ufficio Anagrafe, a cui è stata inviata specifica mail, senza avere



nessuna risposta.

Il sottoscritto ha quindi effettuato accesso agli uffici del Comune, individuato l'ufficio competente e ottenuto l'esito (negativo) della ricerca, come da mail del 09.01.2026 che si allega.

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso:

- Una prima Certificazione notarile relativa ai beni di cui al primo pignoramento, aggiornata a tutto il 17.11.2023, da cui risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

○ ***Ipoteca Giudiziale n. 5449 del 14.08.2019 a favore di*** [REDACTED]

[REDACTED] sede Monastier di Treviso C.F.

[REDACTED] ***contro gli esecutati.***

○ ***Ipoteca giudiziale n. 5774 del 17.09.2019 a favore di*** [REDACTED]

[REDACTED] sede Monastier di Treviso C.F.

[REDACTED] ***contro gli esecutati.***

○ ***Ipoteca della riscossione n. 7499 del 22.11.2019 a favore di*** [REDACTED]

[REDACTED] sede Roma C.F. [REDACTED] ***contro gli***

esecutati.

○ ***Ipoteca volontaria in rinnovazione n. 1437 del 15.03.2022 a favore di***

[REDACTED] sede Treviso

C.F. [REDACTED] ***contro gli esecutati.***

○ ***Pignoramento immobiliare n. 30368 del registro particolare del***

15.11.2023 a favore [REDACTED] sede Conegliano C.F. [REDACTED]

contro gli esecutati.

- Una seconda Certificazione notarile relativa ai beni di cui al secondo



pignoramento, aggiornata a tutto il 06.05.25 da cui risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ***Ipoteca Giudiziale n. 5449 del 14.08.2019 a favore di*** [REDACTED]
[REDACTED] *sede Monastier di Treviso C.F.*
[REDACTED] *contro gli esecutati.*
- ***Ipoteca giudiziale n. 5774 del 17.09.2019 a favore di*** [REDACTED]
[REDACTED] *sede Monastier di Treviso C.F.*
[REDACTED] *contro gli esecutati.*
- ***Pignoramento immobiliare n. 11916 del 06.05.2025 a favore di*** [REDACTED]
[REDACTED] *sede Conegliano contro gli esecutati.*

In data 13.12.2025 lo scrivente ha effettuato accesso telematico presso l'Agenda delle Entrate, servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria Registri Immobiliari) di Treviso per l'aggiornamento circa l'esistenza di formalità pregiudizievoli successive alle date 17.11.2023 e 06.05.2025, aggiornamento dei Certificati Notarili allegati al fascicolo della procedura. Non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli (all. 05).

7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

7.1 ESTERNO

L'abitazione con il proprio scoperto esclusivo è ubicata nella frazione di Ramera a circa 2 km a nord ovest dal centro di Mareno di Piave in un contesto residenziale (f. 01, 02).

Si descrivono di seguito i limiti e le zone circostanti l'immobile:

- A nord ed ovest il lotto fronteggia la viabilità pubblica ed è delimitato da recinzione (f. 01, 02, 04); a nord è presente l'accesso carraio e pedonale (f. 07);



- Ad est l'edificio è in aderenza con altra proprietà, e le zone a giardino sono delimitate da recinzione (f. 05, 02, 04);

- A sud, oltre la recinzione si trova la rampa carrabile per accesso ai garage interrati (f. 02).

Il lotto è di forma pressoché rettangolare con dimensioni massime di circa 21 x 25 m delimitato da recinzioni, con gli angoli nord-ovest e sud-ovest arrotondati. Tali recinzioni sono costituite da zoccolo in cls e ringhiera metallica; solo la recinzione sud-est è del tipo in rete metallica plastificata infissa su pavimentazione in porfido.

Lo scoperto è mantenuto a verde, con zone pedonali e carrabili pavimentate con lastre e cubetti in porfido.

Il fabbricato ultimato e reso agibile nel 2001 ha forma articolata in cui il corpo abitativo ha dimensioni massime in pianta pari a m 11,00 x m 10,70, un primo portico m 9,00 x m 2,50 e un secondo portico m 7,20 x m 1,20.

La muratura perimetrale è composta da blocchi di laterizio da 25 cm, coibentazione, tramezza interna, oltre alla finitura ad intonaco su entrambe le facce per uno spessore totale medio di 42 cm circa.

Il tetto è del tipo a due falde con solaio in laterocemento del tipo piano a formare la soffittatura del piano primo nella zona abitabile; nella zona soffitta non abitabile e nel portico ovest il tetto è del tipo a due falde, in legno a vista; il portico nord è ad unica falda con struttura in legno a vista. La cornice della parte alta del tetto è del tipo in calcestruzzo sagomata.

I fori esterni dei piani terra e primo sono dotati di serramenti del tipo a monoblocco composti da scuri in legno a pacchetto e finestre/porte finestre pure in legno con vetrocamera.

I fori esterni del piano interrato su bocche di lupo e verso la rampa sono dotati di



serramenti in alluminio con vetro camera. I davanzali sono in marmo. Le pareti sono rifinite con intonaco civile e pittura.

Il manto di copertura è in coppi, parte della copertura sud è occupata da pannelli fotovoltaici, le grondaie sono in rame.

Al piano terra, in corrispondenza dell'angolo sud-ovest sono presenti delle crepe nella muratura. (f. 39); anche al piano primo in corrispondenza della parete ovest del terrazzo sono presenti crepe e distacchi intonaco in corrispondenza del foro verso il vano scala (f. 40). L'intonaco dei camini presenta segni di deterioramento (f. 03, 04, 05).

La struttura in legno dei portici presenta degrado nella finitura per cui necessita di manutenzione.

In generale l'aspetto esteriore dell'edificio si presenta in buono stato conservativo.

7.2 INTERNO

L'accesso principale all'immobile avviene da nord attraverso lo scoperto esclusivo.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; il piano terra è composto da ingresso-soggiorno di mq 34,89 (f. 22, 23, 24), cucina di mq 14,54 (f. 21), disimpegno di mq 1,62 (f. 25), bagno di mq 4,65 (f. 26), tutti con altezza di m 2,70, oltre a ripostiglio di mq 10,35 (f. 27) e magazzino di mq 17,35 (f. 28) entrambi con altezze di m 2,40.

Sui lati nord ed ovest è presente un portico di mq 33,27 (f. 06). La parte nord ha altezza massima pari a m 3,19, la zona ad ovest ha altezza massima sotto tavolato in colmo pari a m 4,82 e minima in gronda pari a m 2,98.

Dall'ingresso-soggiorno, attraverso la scala (f. 24), si accede al piano primo composto da una prima camera di mq 15,52, h 2,70 (f. 30) con guardaroba di mq 6,87 (f. 31) e bagno di mq 6,07 (f. 32), una seconda camera di mq 13,85, h 2,70 (f.



33), disimpegno di mq 6,85, h 2,70, (f. 29), bagno di mq 6,77, h 2,70 (f. 34, 35).

Scendendo di due scalini si accede ad un locale classificato nei grafici autorizzati con la destinazione di soffitta praticabile non abitabile. La superficie è pari a mq 16,79 con altezza sotto tavolato, massima pari a m 3,55 e minime in gronda pari a m 2,76 e m 2,37 (f. 36, 37). Le altezze di tale locale non corrispondono con quanto autorizzato, per cui si rimanda al capitolo "regolarità edilizia".

Al piano interrato si accede da scala interna e dalla rampa carrabile di altra proprietà, con servitù di passaggio. Scendendo dalla scala il piano è composto da tre disimpegni di 4,99 mq, 8,72 mq, 4,78 mq, h 2,61 m, un ampio locale di 30,26 mq, h 2,70 m, di fatto adibito a taverna, C.T. di 9,21 mq, h 2,70 m, un wc di 6,03 mq, h 2,65 m, un ripostiglio di 6,69 mq, un ripostiglio sottoscala di 2,50 mq, due garage di 25,20 mq, h 2,40 m e 20,38 mq, h 2,69 m, oltre alla prospiciente area di manovra, in proprietà degli esecutati limitatamente alla porzione entro il mappale 803. La rimanente area di manovra e rampa è di altra proprietà e viene utilizzata dagli esecutati per accedere al proprio immobile di cui al mapp 803 e mapp 802 sub 21, in Comune di Mareno di Piave, sez A, fog 2, sulla base di servitù di passaggio, come detto al punto 4.

I pavimenti e rivestimenti del piano terra e del piano interrato, generalmente sono in piastrelle, con lavorazioni particolari a mosaico nei bagni.

I portici sono pavimentati con lastre in porfido, i garage hanno pavimentazione in cemento industriale con presenza in alcune zone di fioriture di salsedine (f. 17), estese anche ad alcuni attacchi a terra delle pareti (f. 14).

La scala che sale al primo piano e le camere hanno pavimentazione in legno; il bagno a servizio della camera ha pavimentazione in legno e rivestimento in piastrelle a mosaico, l'altro bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle a



mosaico, con presenza di crepe nei rivestimenti.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, alcune cieche altre vetrate, di colore bianco ai piani terra e primo e in legno a vista al piano interrato.

I basculanti dei garage sono in metallo, con apertura motorizzata.

Al piano interrato le pareti e i soffitti sono intonacati e dipinti.

Nei garage le pareti sono dipinte su base di calcestruzzo a vista; i soffitti sono composti da lastre strutturali in calcestruzzo a vista di tipo predalles, anch'essi rifiniti con pittura.

Nel magazzino di 30,26 mq sono state posate a soffitto delle travature in legno di abbellimento.

Al piano terra le pareti e soffitti sono intonacati e dipinti, con alcune zone rasate.

Sono presenti crepe nel soffitto del soggiorno (f. 42) e nelle pareti e soffitto del bagno.

Al piano primo, pareti e soffitti sono intonacati e dipinti con rasature nei due servizi igienici. Il bagno a nord presenta segni di infiltrazioni nel soffitto molto accentuate nella zona verso la parete esterna (f. 41). Probabilmente si tratta di acqua piovana proveniente dal tetto o dalla cornice.

Nel piano sono presenti crepe su pareti e soffitti, particolarmente accentuate nel vano scala (f. 43) e bagno nord.

7.3 IMPIANTI

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che il fabbricato è dotato dei servizi di energia elettrica, acquedotto e fognatura comunale, gas metano stradale.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia che alimenta i radiatori tradizionali al piano interrato, impianto di riscaldamento a pavimento ai piani terra e primo, oltre a scaldasalviette nei servizi igienici.



Un esecutato riferisce che è presente impianto di raffrescamento estivo, con acqua circolante nelle stesse tubazioni dell'impianto di riscaldamento a pavimento.

L'impiantistica visibile nel locale C.T. (f. 16), è evoluta e denota un buon isolamento delle tubazioni in vista, la suddivisione dell'immobile in zone al fine di poter ottimizzare l'impianto in base alle esigenze.

L'impianto elettrico risale all'epoca della costruzione.

In corrispondenza della falda sud del tetto è presente un impianto fotovoltaico composto da 20 pannelli per un totale di 6 kWp, come indicato nel progetto depositato in Comune il 13.04.2016, prot. N. 4900. L'impianto fa capo ad inverter con proprio quadro e contatore in uscita posizionati al piano terra in corrispondenza del rip. di mq 10,35. E' presente impianto di allarme.

7.4 GESTIONE DELLA RAMPA CARRABILE E AREA DI MANOVRA GRAVATI DA SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Gli esecutati hanno acquistato il solo terreno a cui ha fatto seguito l'appalto ad impresa edile per la costruzione di abitazione su due piani fuori terra e garage al piano interrato, contestualmente la stessa impresa ha provveduto anche alla edificazione nei lotti adiacenti a formare un unico corpo edilizio anch'esso a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato dove sono stati ricavati magazzini e garage, il cui accesso avviene tramite rampa carrabile.

Di fatto i garage oggetto di procedura edificati entro il sedime cielo terra del lotto acquistato dagli esecutati (mapp 803), non avevano accesso, per cui gli aventi titolo, tra cui l'impresa costruttrice dell'intero complesso, costituirono servitù di passaggio, a favore del mappale 803, su rampa carrabile mapp 802 sub 1 (f. 11) e area di manovra mapp 802, sub 22, come specificato nel capitolo servitù di passaggio.

Raggiunto il sub 22 del mapp 802, senza alcuna materiale delimitazione si entra nel



sedime del mapp 803 in proprietà esclusiva degli esecutati, ed in particolare nell'area di manovra antistante i due garage mapp 803 sub 3 e 4 (f. 12).

Tale condizione è confermata anche nell'elaborato planimetrico catastale, in cui l'utilità del B.C.N.C., mapp 802 sub 1, rampa, è assegnata a favore dell'edificato nord-est e sud dalla stessa rampa, escluso il mapp 803 oggetto di procedura.

L'utilità del mapp 802 sub 22, area di manovra è stata assegnata a favore del solo edificato a nord-est della rampa con esclusione del mapp 803 oggetto di procedura.

In conclusione si può affermare che i beni in esecuzione non fanno parte del condominio e utilizzano alcune parti comuni sulla base di servitù di passaggio.

L'esecutato riferisce che la spesa per il portone motorizzato posizionato a fine rampa e luci area di manovra, viene divisa di comune accordo con i titolari delle adiacenti unità immobiliari sub 39, 40, 41, 42, 35, 36, 37, 38, da cui risulta una spesa a carico di parte esecutata pari a circa 80,00 €/anno; la pulizia della zona di manovra viene gestita autonomamente e direttamente dalle citate parti interessate.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Comune di Mareno di Piave è vigente il Piano Interventi, variante n. 5.

8.1 PIANO INTERVENTI

L'area occupata dagli immobili oggetto di stima secondo il piano interventi vigente è ricompresa all'interno del centro abitato in Z.T.O. C2.1/32 "residenziale di espansione con P.U.A. approvato", art. 22 della N.T.O.

Nell'area risultano presenti i seguenti vincoli, come da elaborato 08, scala 1:5000 e N.T.O., all. 04:

- Vincolo paesaggistico, D.lgs. 42/2004 art. 142, corsi d'acqua, art. 47;
- Agrocenturiato (PTCP), art. 48;
- P1 – aree di pericolosità idraulica moderata, art. 60;



- Aree esondabili, art. 61;

- Compatibilità geologica – area idonea a condizione (sfondo giallo su ZTO C2.1/32) non è indicato articolo di riferimento;

- Centri abitati, codice della strada, art. 54.

9. CONFORMITÀ EDILIZIA

9.1 ACCERTAMENTI EFFETTUATI

A seguito di accesso atti è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 2546 del 15.03.2001 in variante alla C.E. n. 2546 del 15.12.1999;

- Denuncia di inizio attività del 20.09.2001 per variante alla C.E. n. 2546 del 15.03.2001;

- Autorizzazione n. 870 del 03.09.2001 per costruzione di recinzione;

- Denuncia di inizio attività prot. N. 12296 del 07.11.2001 per variante al progetto di recinzione;

- Permesso di abitabilità n. 2546 del 05.11.2001, con allegata dichiarazione di fine lavori, collaudo statico, relazione finale del direttore lavori, certificato di regolare esecuzione, dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento, dichiarazione del direttore lavori ai fini dell'abitabilità, dichiarazione conformità impianti.

Il sottoscritto perito ha eseguito un rilievo integrale del fabbricato e dello scoperto, operato un raffronto con la documentazione reperita in Comune da cui sono emerse le difformità di seguito descritte:

Abitazione piano terra

- Riduzione dello spessore del muro di delimitazione della scala;

- Lievi differenze nelle dimensioni dei fori mantenendo ampiamente i



rapporti di aria luce dei locali;

- Lievi differenze nelle misure entro la tolleranza.

Abitazione piano primo

- Riduzione dello spessore del muro di delimitazione della scala, ingrossamento muro ovest del bagno, mancata realizzazione di controsoffitto orizzontale con altezza utile da pavimento pari a m 1,95, nella soffitta praticabile non abitabile. Di fatto risulta a vista il tetto in legno a due falde con altezze sotto tavolato minime pari a m 2,76 e m 2,37 e massima pari a m 3,55; lievi differenze nelle misure, entro la tolleranza.
- Lievi differenze nelle dimensioni dei fori mantenendo ampiamente i rapporti di aria luce dei locali.

Abitazione piano interrato

- Modifica forometria su bocca di lupo, spostamento bocca di lupo, ingrossamento muro perimetrale, montaggio del portone garage di circa 40 cm verso la zona di manovra esclusiva della abitazione di cui trattasi;

La recinzione perimetrale, prevista con zoccolo in cls e rete metallica plastificata è stata realizzata con zoccolo e ringhiera metallica, sempre nel rispetto delle altezze previste.

9.2 VERIFICA SANABILITA'

Il sottoscritto perito ha effettuato accesso all'Ufficio Tecnico del Comune ed ha ricevuto le seguenti indicazioni circa le difformità riscontrate.

Ai fini della regolarità edilizia nella stanza autorizzata come soffitta praticabile non abitabile è necessario ripristinare il controsoffitto all'altezza prevista in progetto di m 1,95. Infatti, considerato che dai grafici di progetto, tav. 1 di cui alla concessione edilizia n. 2546 del 15.12.1999, nel lotto 13 non risulta volume disponibile, non è



possibile sanare l'aumento di volume derivante dalle maggiori altezze riscontrate, fino al tavolato in legno a vista (f. 36).

Le altre difformità, evidentemente risalenti alla costruzione, possono essere ricomprese nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Si tratta infatti di lievi differenze nelle dimensioni entro il 2%, irregolarità geometriche e correzione di errori progettuali in cantiere, come previsto nell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Tali opere, non costituendo violazioni edilizie sono dichiarate dal tecnico abilitato ai fini della attestazione dello stato legittimo, con apposita dichiarazione asseverata.

Si prevede un costo di € 1.500,00 per la realizzazione di soffitto in cartongesso, con i dovuti accorgimenti nei livelli per permettere l'apertura di porta e finestre.

Le spese tecniche per la redazione di elaborato grafico conforme allo stato di fatto e asseverazione sulla base dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 vengono determinate in € 2.500,00.

10. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Come detto al precedente punto 5.1, gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

Si ritengono pertanto disponibili, fatte salve le determinazioni dell'III.mo Sig. Giudice.

11. DIVISIONE

11.1 DIVISIBILITÀ IMMOBILI PIGNORATI PRO QUOTA

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

11.2 FORMAZIONE IN LOTTI

Non è possibile vendere il bene in più lotti.

12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

12.1 SUPERFICIE CALPESTABILE



La superficie calpestabile degli immobili, quantificata nella planimetria di rilievo allegato (All.03) è pari a:

- Locali d'abitazione piano terra	mq	83,40
- Portici piano terra	mq	37,39
- Locali abitazione piano primo	mq	55,93
- Soffitta praticabile non abitabile	mq	16,79
- Terrazza piano primo	mq	17,16
- Piano interrato	mq	73,18
- Garage piano interrato	mq	45,58

12.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella planimetria di rilievo allegata alla presente relazione (All.03) è stata quantificata la superficie commerciale degli immobili.

Con riferimento agli immobili, considerata la conformazione e le caratteristiche, i locali abitativi al piano terra e primo sono conteggiati al 100%, i portici, loggia e terrazza al 30%, il piano interrato al 60%, i garage al 50%, la zona soffitta al piano primo al 60%, lo scoperto si considera al 2%.

La superficie commerciale risulta quindi pari a **296,30 mq.**

12.3 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Il valore dell'immobile è stato determinato esaminando banche dati relative a quotazioni su immobili della medesima tipologia consistenza, stato e ubicazione.

Lo scrivente ha contattato inoltre quattro agenzie immobiliari e operatori del settore che hanno fornito indicazioni sul valore a corpo, in base ad un raffronto con immobili simili compravenduti o trattati.

Le indicazioni ricevute, rapportate all'unità di misura, sono mediamente pari ad €/mq 1.300,00. Lo scrivente concorda con tale valutazione considerato che:



- L'immobile è di recente costruzione, con elementi costruttivi finiture ed impianti di qualità, mantenuto in buono stato conservativo, come detto in relazione, vi sono alcune zone interessate da crepe e una zona con infiltrazione, sistemabili con opere di manutenzione;

- L'area esterna risulta particolarmente definita e curata;

- Sulla base della normativa di cui al Piano Casa, legge 14/2019, Veneto 2050, previa verifica dei requisiti richiesti (utilizzo di energie rinnovabili, raggiungimento di classe energetica minima) e accesso all'Ufficio Tecnico per accertare il rispetto della normativa edilizia, vi è la possibilità di recuperare la zona soffitta con ricavo di locale abitabile. Se a seguito delle verifiche effettuate sarà possibile recuperare il locale con destinazione abitabile, vi saranno dei costi da sostenere per interventi su impianti, energie rinnovabili, spese tecniche, oneri comunali, per cui per tale zona si applica il coefficiente di riduzione al 60%, corrispondente all'attuale destinazione soffitta non abitabile.

Tutto ciò considerato il sottoscritto perito estimatore ritiene che il prezzo di vendita degli immobili possa essere ragionevolmente stimato pari a:

- Casa di abitazione unifamiliare con scoperto esclusivo per la piena proprietà:

Valore di mercato: mq 296,30 x €/mq 1.300,00= € 385.190,00

A detrarre i costi per:

- spese tecniche per regolarizzazione edilizia,

Con asseverazione € 2.500,00

- ripristino soffitto € 1.500,00

Totale spese - € 4.000,00

Valore di mercato al netto degli adeguamenti € 381.190,00



13. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato, pare opportuno ridurre il valore a base d'asta del 10%.

Si assegna pertanto al Lotto unico un valore per la piena proprietà pari ad € 343.071,00 che si arrotonda ad **€ 343.000,00** (trecentoquarantatremila/00).

ALLEGATI

01. Relazione fotografica;
02. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;
03. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;
04. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;
05. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II);
06. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio;
07. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro;
08. Documentazione relativa all'immobile reperita presso la Polizia Locale;
09. Copia degli atti notarili di provenienza;
10. Schemi grafici dello stato di fatto dell'immobile e difformità riscontrate;
11. Nuovi intervenuti;

Quinto di Treviso, 07.01.2026

Il perito estimatore

Geom. Graziano Cendron

