

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 56/2025

Promossa da



Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Bianco Leonardo

Perito stimatore: Ing. Eva Gatto

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI



Indice

Riassunto	3
Premessa	4
I beni	4
Identificazione catastale	9
Confini e servitù	10
Proprietà e provenienza.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Disponibilità	12
Regolarità edilizia.....	12
Calcolo superfici.....	15
Stima	16
Indicazioni finali	17
Elenco allegati	17



Riassunto

Beni pignorati

Fabbricato residenziale unifamiliare isolato, composta da:

- abitazione disposta su piano terra e piano primo;
- garage al piano terra;
- area urbana di pertinenza esclusiva.

Lotto Unico pignorato secondo i seguenti diritti reali:

- Esecutato: piena proprietà per 1/1.

Ubicazione

Viale Paola Frassinetti 33
31046 Oderzo (TV)

Dati catastali

Comune di Oderzo Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 6:

- Mappale 1 sub 1: Viale Paola Frassinetti, area urbana, consistenza 860 mq.
- Mappale 1 sub 2: Viale Paola Frassinetti n. 33, piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 184 mq, escluse aree scoperte mq 178 – Rendita € 542,28.
- Mappale 1 sub 3: Viale Paola Frassinetti n. 33, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 38 mq, Superficie catastale totale 38 mq – Rendita € 107,94.



Premessa

Con provvedimento del 08.10.2025 il Giudice dell'Esecuzione dott. Leonardo Bianco del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Eva Gatto quale perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] contro la parte eseguita (Allegato 1 – Identificazione parti).

In data 14.10.2025 la sottoscritta prestava giuramento di rito e depositava telematicamente il Verbale di accettazione dell'incarico e giuramento; accedendo al fascicolo telematico reperiva la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

* * *

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

Il creditore precedente ha depositato la Certificazione notarile con verifica a tutto il 27.02.2025.

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

I beni

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un edificio unifamiliare isolato con garage oltre all'area scoperta esclusiva.

L'immobile è sito nel comune di Oderzo (TV), in viale Paola Frassinetti n. 33 (Allegato 2 - Localizzazione bene).

L'immobile costituisce un lotto unico e risulta pignorato secondo i seguenti diritti reali (Allegato 1: Identificazione parti):

- Esecutato: piena proprietà per 1/1.

Nel prosieguo verrà descritto lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

I beni pignorati sono collocati nella parte centro-nord del territorio del Comune di Oderzo (TV), a circa un chilometro dal centro della città considerando la sede del Municipio.

Il contesto in cui sorge l'immobile è una zona residenziale lungo la sponda del fiume Monticano.



Nelle immediate vicinanze vi è la presenza di servizi di prima necessità (varie attività commerciali, negozi di vicinato, farmacia, ufficio postale, sportelli bancari, bar, ristoranti, pizzerie, scuole di vario grado, chiesa). La zona è inoltre servita dai mezzi pubblici. A circa due chilometri vi è anche la Stazione ferroviaria.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Oderzo è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto dei Territorio) ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 3972 del 16.12.2008 e successiva variante al consumo del suolo (LR 14/2017) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 18.12.2019 e variante n.1 al PAT, approvata con decreto del Presidente della Provincia n. 98 del 20 maggio 2022 con le modalità di cui alla Valutazione Tecnica Provinciale n° 6 del 12.05.2022. L'approvazione della variante è stata pubblicata in data 10.06.2022 nel BUR n. 70 , pertanto efficace dal 25.06.2022.

Il PI vigente è il Piano Degli Interventi n.3. L'ultima variante parziale al Piano è la n.10 ed è stata approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 27.10.2025 e ha acquisito efficacia trascorsi quindici giorni dalla pubblicazione. Gli elaborati sono consultabili nella sezione Amministrazione trasparente. I livelli informativi del Piano degli Interventi si possono ricercare e consultare anche mediante GEOPORTALE.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area secondo i seguenti parametri (Allegato 11 – Consultazione Geoportale e PGR):

Comune Oderzo/A Foglio 6 Particella 1

COMUNE DI ODERZO PIANO URBANISTICO – VIGENTE

ZONIZZAZIONE

- Vincoli

- Tutela ai fini naturalistici (0.2%)
Norme Tecniche Operative - Art. 79.
- Ambiti naturalistici a livello Regionale (100%)
Norme Tecniche Operative - Art. 80.
- Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 art. 142 - Corsi d'acqua (100%)
Norme Tecniche Operative - Art. 68.
- Fascia di rispetto idraulico (13%)
Norme Tecniche Operative - Art. 67.
Norme Tecniche Operative - Art. 68.
- Zona di tutela fluviale (59.6%)
Norme Tecniche Operative - Art. 67.



Norme Tecniche Operative - Art. 68bis.

- Zonizzazione B3 - Zona di completamento a bassa densità (95.8%)

Norme Tecniche Operative - Art. 21.

Norme Tecniche Operative - Art. 35.

Norme Tecniche Operative - Art. 36.

- Viabilità veicolare esistente (4%)

Norme Tecniche Operative - Art. 62.

- Centro Urbano L.R. 50/2010 (99.8%)

Norme Tecniche Operative - Art. 21bis.

- MICROZONAZIONE SISMICA

- Microzonazione sismica ZS = Zona di suscettibilità per liquefazione $F_a = 1; 5$ (100%)

Norme Tecniche Operative - Art. 74ter.

- DISSESTO IDROGEOLOGICO E VINCOLO SISMICO

- Dissesto idrogeologico e vincolo sismico Terreni idonei a condizione - Condizione A - Aree relativamente elevate costituite prevalentemente da terreni granulari (100%)

Norme Tecniche Operative - Art. 77.

- Area con criticità idrauliche - (fonte Piano delle Acque) (100%)

Norme Tecniche Operative - Art. 75.

- Vincolo sismico DGR 244/2021 Classe 2 (100%)

Le percentuali inserite tra le parentesi si riferiscono alla sovrapposizione tra l'area richiesta e le geometrie intersecate. Tali valori sono da considerarsi puramente indicativi.

Dal punto di vista della pianificazione sovraordinata, si evidenzia che il territorio comunale è interessato dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali le cui disposizioni, in quanto prevalenti rispetto alla pianificazione urbanistica locale, si integrano con il Piano degli Interventi (PI) vigente, condizionando le possibilità edificatorie e le modalità di intervento in funzione del grado di pericolosità idraulica individuato.

Il P.G.R.A. per i beni pignorati individua:

- Rischio idraulico – molto elevato (R4)
- Pericolosità idraulica elevata (P3A)

La presente consultazione è da intendersi a carattere meramente informativo; si rimanda in ogni caso alla cartografia ufficiale per ogni verifica e approfondimento.



In data 04.03.2026, presente oltre alla sottoscritta, il Custode nominato, è stato effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza.

L'edificio residenziale oggetto di stima è composto da un corpo di fabbrica pressoché rettangolare con un portico a L nell'angolo sud-est. L'unità pignorata è a due piani fuori terra e ha copertura a falde inclinate (Allegato 3 – Documentazione fotografica, Allegato 4 – Documentazione catastale, Allegato 5 – Titolo abilitativo).

L'intero fabbricato, per quanto è risultato visibile e ispezionabile, risulta realizzato secondo le seguenti modalità:

- solai di piano in latero-cemento;
- muratura in mattoni in laterizio;
- solaio di copertura in latero-cemento;
- manto di copertura in coppi in laterizio.

Le facciate esterne risultano prevalentemente intonacate e tinteggiate, a eccezione di alcune porzioni sui fronti sud ed est, caratterizzate da un rivestimento in pietra naturale. Come evidenziato in premessa, trattandosi di un fabbricato isolato, tutti i fronti risultano liberi e prospicienti l'area scoperta di proprietà.

In occasione del sopralluogo il fabbricato è risultato essere così composto (Allegato 3 – Documentazione fotografica):

- al piano terra: garage, centrale termica, lavanderia, cantina, n. 3 ripostigli, vano scala interno, partenza della scala esterna;
- al piano primo: ingresso, salotto, cucina, n. 3 camere, bagno finestrato, disimpegno, vano scala interno, scala esterna e terrazzo.

Il piano primo è pertanto raggiungibile sia tramite la scala esterna sia internamente con l'ulteriore scala di servizio.

L'area scoperta è adibita interamente a giardino. Non sono presenti altre costruzioni.

L'immobile pignorato ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

Abitazione

- le tramezzature interne sono in laterizio intonacato;
- i pavimenti della zona giorno, del bagno e della scala interna sono in graniglia e marmo, quelli delle camere in parquet, quelli dei locali accessori al piano terra sono in piastrelle in materiale ceramico;



- i rivestimenti della cucina e dei bagni sono materiale ceramico;
- i battiscopa sono in legno;
- i serramenti sono in legno con vetro semplice. Quelli del piano primo sono dotati di tapparelle in legno ad azionamento manuale, quelli al piano terra hanno grate metalliche di protezione. Fanno eccezione il vano scala interno e un ripostiglio a piano terra che hanno serramenti in ferro e vetro semplice;
- le soglie e i davanzali sono in marmo;
- le porte interne sono in legno tamburate, alcune sono cieche, altre hanno inserto in vetro;
- il portoncino d'ingresso è di tipo semplice in legno;
- i soffitti sono piani.

Garage

- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- il pavimento è in piastrelle in materiale ceramico;
- i serramenti sono in legno con vetro semplice protetti da grate metalliche;
- il basculante è in ferro con apertura ad anda con movimento manuale;
- il soffitto è piano.

L'area esterna risulta delimitata da recinzioni costituite da zoccolatura in calcestruzzo con sovrastante ringhiera in ferro lungo il fronte est, in adiacenza alla strada pubblica, e da zoccolatura in calcestruzzo con sovrastante rete plastificata lungo il confine sud. I fronti ovest e nord, confinanti con l'argine del fiume Monticano, non risultano recintati.

Sono inoltre presenti un marciapiede perimetrale e un vialetto di collegamento al cancello pedonale; l'accesso carraio non risulta servito da un percorso carrabile di collegamento al garage. La restante superficie è sistemata a giardino, con piantumazioni sparse di alberi ad alto fusto e arbusti.

Gli accessi, sia pedonale che carrabile, avvengono direttamente dalla via pubblica.

Al momento del sopralluogo le utenze sono risultate attive. Non è stato possibile reperire informazioni dettagliate in merito alla dotazione impiantistica, che si ritiene verosimilmente risalente all'epoca di realizzazione dell'immobile. In via Frassinetti è censita una rete di acquedotto tra le infrastrutture comunali. È presente una rete di pubblica fognatura nera della quale, per completezza, si allega estratto planimetrico su base CTR (la stessa risulta raffigurata con tratto di colore magenta); attualmente non è noto se gli scarichi dell'immobile con civ. 33 siano già allacciati al pubblico collettore di viale P. Frassinetti (Allegato).

Per quanto visibile e ispezionabile, il fabbricato risulta dotato di impianto termico autonomo di tipo tradizionale, con corpi radianti presenti in tutti i locali; il generatore di



calore è installato al piano terra in un locale adibito a centrale termica.

L'immobile è altresì dotato di impianto elettrico sottotraccia, nonché di impianto idrico e di smaltimento delle acque reflue.

I beni pignorati non risultano abitati e si presentano in stato di abbandono, sia per quanto riguarda il fabbricato sia l'area esterna. Le finiture sono di livello economico, coerenti con la tipologia edilizia rilevata; gli ambienti appaiono trascurati e complessivamente in condizioni di marcato degrado, con evidente carenza di manutenzione e conservazione.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate diffuse tracce di muffa, nonché fenomeni di umidità di risalita sulle murature perimetrali al piano terra. Si rileva inoltre la presenza di ferri di armatura affioranti nel calcestruzzo del terrazzo.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che l'immobile, ai fini dell'abitabilità, necessiti di un rilevante intervento di ristrutturazione generale, sia edilizia, sia impiantistica, da eseguirsi internamente ed esternamente (cfr. Allegato 3 – Documentazione fotografica).

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano attualmente identificati catastalmente al Comune di Oderzo (TV) - Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 6:

- Mappale 1 sub 1 – Viale P. Frassinetti snc, , categoria F/1, area urbana, consistenza mq 860;
- Mappale 1 sub 2 – Viale P. Frassinetti n. 33, piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 187 mq, totale escluse aree scoperte 178 mq – Rendita € 542,28;
- Mappale 1 sub 3 – Viale P. Frassinetti n. 33, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 38 mq, Superficie catastale totale 43 mq, – Rendita € 107,94.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: piena proprietà;
- Soggetto1: Cusufruttuario generale con diritto di accrescimento;
- Soggetto2: Cusufruttuario generale con diritto di accrescimento.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di



Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 4 – Documentazione catastale).

Confini e servitù

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

- Mappale 1 sub 1: Mappale 204 del Catasto Terreni Fg 6, via pubblica, Mappale 668 del Catasto Terreni Fg 6;
- Mappale 1 sub 2: Sub 1 e Sub 3 del medesimo mappale del Catasto fabbricati Sezione A, Foglio 6;
- Mappale 1 sub 3: Sub 1 e Sub 2 del medesimo mappale del Catasto fabbricati Sezione A, Foglio 6.

Dall'esame della documentazione reperita risulta annotato quanto di seguito riportato:

- *"Il trasferimento ha luogo con riferimento allo stato di fatto in cui l'oggetto attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù, sia attive, sia passive, inerenti."* (Allegato 7 - Atto di provenienza).

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 1 – Identificazione parti, Allegato 7 – Atto di provenienza):

- Esecutato: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Quanto sopra in forza del Contratto di mantenimento in data 24.12.1991, Rep. 17852, Racc. 10719 del Notaio Pierotti Helio di Oderzo (TV) trascritto Presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Treviso in data 11 gennaio 1992 al n. di registro generale 1748 e registro particolare 1552. Si rileva il ricongiungimento di usufrutto a seguito del decesso del soggetto 2 avvenuto in data 03.09.2018.

Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 29.01.2026 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie);

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 1748 e R.P. n. 1552,



presentazione n. 59 del 11.01.1992 – Atto notarile pubblico Rep. 17852 del 24.12.1991 – Cessione di diritti reali a titolo oneroso a favore dell'Esecutato e contro il Soggetto 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale pignorata;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 1749 e R.P. n. 1553, presentazione n. 60 del 11.01.1992 – Atto notarile pubblico Rep. 17852 del 24.12.1991 – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Soggetto 2 e contro il Soggetto 1 per il diritto di usufrutto accrescitivo per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale pignorata;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 48298 e R.P. n. 10576 presentazione n. 286 del 16.12.2008 – Atto notarile pubblico notaio Stefano Manzano del 04.12.2008 Rep. 4128/2444 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro l'Esecutato, come debitore ipotecario, per la nuda proprietà per la quota di 1/1 e il Soggetto 1, come terzo datore di ipoteca, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 per la somma complessiva di € 1.200.000,00 di cui per capitale € 600.000,00 relativamente all'unità negoziale pignorata. Si rileva che nella Sezione D – Ulteriori informazioni è specificato che *"il Soggetto 2, ... omissis ..., intervenne nell'atto di cui al titolo allegato, quale usufruttuaria generale vitalizia post mortem Soggetto 1, entro indicato al Quadro C."*;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 20061 e R.P. n. 3412 presentazione n. 175 del 13.06.2017 – Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito esecutivo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro l'Esecutato per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente alle unità negoziali n. 1 e 2 pignorate e per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, non oggetto di pignoramento, per la somma complessiva di € 215.309,90 di cui per capitale € 107.654,95. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 11.05.2022 al n. 2224 di restrizione dei beni;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 19031 e R.P. n. 2653 presentazione n. 130 del 24.05.2023 – Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito esecutivo a favore di [REDACTED]



██████████ con sede in ██████████ e contro l'Esecutato per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1000/1000 per la somma complessiva di € 190.475,84 di cui per capitale € 95.237,92 relativamente all'unità negoziale pignorata;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 6752 e R.P. n. 4607, presentazione n. 133 del 27.02.2025 – Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 12.02.2025 rep. n. 1194 a favore di ██████████ con sede a ██████████ e contro l'Esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale pignorata;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 35104 e R.P. n. 6574 presentazione n. 48 del 19.09.2025 – Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito esecutivo a favore di ██████████ ██████████ con sede in ██████████ e contro l'Esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 per la somma complessiva di € 133.061,78 di cui per capitale € 66.530,89 relativamente all'unità negoziale pignorata.

Disponibilità

L'immobile risulta attualmente libero e in stato di abbandono.

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

Regolarità edilizia

Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Oderzo (TV) (Allegato 5 - Titolo abilitativo, Allegato 6 – Certificato di Abitabilità):

- Licenza Edilizia in data 15.04.1960, Prot. 1659, Reg. Cert. 112 per costruire *“un fabbricato ad uso abitazione”*;
- Certificato di Abitabilità in data 13.07.1961, Reg. Cert. 129.;



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

Relativamente ai beni pignorati, al momento del sopralluogo e per quanto è risultato visibile e ispezionabile, è stata riscontrata la situazione di seguito descritta:

- rispetto alla situazione autorizzata dal titolo abilitativo: rispetto al titolo edilizio originario, al piano terra si rileva una diversa distribuzione interna degli spazi: il locale magazzino è stato suddiviso in cantina e ripostiglio, mentre il garage è stato parzialmente ridotto per ricavare una lavanderia e la centrale termica.

Sono inoltre presenti scostamenti dimensionali rispetto agli elaborati assentiti, che hanno determinato un incremento della superficie coperta, nonché una maggiore altezza di fronte e interna dei piani del fabbricato.

Si riscontrano infine modifiche prospettiche, consistenti nella variazione della posizione e delle dimensioni delle forometrie, nell'inserimento di una canna fumaria sporgente rispetto al filo di facciata, nonché nella diversa finitura dei prospetti e nella modifica della configurazione del prospetto est.

- rispetto alla situazione catastale: la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme a quanto ivi rappresentato. Si evidenzia tuttavia uno scostamento rispetto agli elaborati assentiti con il titolo edilizio originario. Le altezze interne rilevate risultano superiori a quelle desumibili dalla documentazione catastale. Il livello di dettaglio delle planimetrie catastali non consente verifiche metriche attendibili.

Si riportano di seguito, a titolo indicativo, gli scostamenti riscontrati tra le dimensioni desumibili dagli elaborati di progetto e quelle rilevate in sito, con riferimento ai principali parametri plano-altimetrici del fabbricato.

Altezze

- Altezza di fronte da progetto: 5,38 m
- Altezza di fronte rilevata: circa 5,80 m

Dimensioni massime in pianta

- Prospetto nord:
 - dimensione da progetto: 11,80 m
 - dimensione rilevata: circa 12,08 m
- Prospetto ovest:
 - dimensione da progetto: 13,00 m



- dimensione rilevata: circa 13,20 m

Le suddette misurazioni sono state effettuate con metodo diretto e devono pertanto intendersi soggette anche a un margine di tolleranza strumentale.

Tali scostamenti dovranno essere oggetto di specifica valutazione in relazione alla loro incidenza sui parametri urbanistici rilevanti ai fini della verifica dell'eventuale riconducibilità alle tolleranze costruttive di cui alla normativa vigente.

Ai fini della verifica della sanabilità delle difformità edilizie e urbanistiche rilevate, c'è stata un'interlocuzione preliminare, informale e di natura esclusivamente verbale con i tecnici dell'Amministrazione comunale.

Si precisa che tale confronto non ha carattere vincolante né assume valore probatorio ai fini di una eventuale futura istanza di sanatoria. I funzionari interpellati hanno infatti rinviato ogni valutazione alla presentazione, da parte di un tecnico abilitato e secondo la normativa vigente al momento della presentazione dell'istanza, di apposita pratica edilizia sulla base della quale l'Amministrazione potrà esprimersi compiutamente nell'ambito del relativo procedimento amministrativo.

Ai fini della valutazione della sanabilità delle difformità riscontrate, si evidenzia preliminarmente come risulterà determinante l'individuazione dell'epoca di realizzazione delle stesse, al fine di verificarne la conformità rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione che a quello attuale.

Sulla base delle interlocuzioni preliminari intercorse e delle valutazioni tecniche effettuate, si ritiene che:

- le difformità rilevate (in particolare incremento della superficie coperta e incremento dell'altezza di fronte) possano essere, sotto il profilo edilizio-urbanistico, ricondotte nell'ambito delle parziali difformità, con conseguente possibilità di regolarizzazione mediante presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 34-ter del DPR 380/2001, ferma restando la verifica puntuale dei presupposti normativi;
- la presenza del vincolo paesaggistico renda necessario procedere alla verifica della compatibilità paesaggistica delle modifiche prospettiche rilevate, mediante attivazione delle procedure previste dalla normativa vigente;
- la classificazione dell'area ai sensi del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) imponga la verifica della compatibilità della diversa destinazione d'uso degli ambienti al piano terra, con particolare riferimento alla lavanderia e alla centrale termica, rispetto alla destinazione originaria di garage. In caso di non sanabilità dell'attuale stato sarà da prevedere la messa in pristino dei luoghi.

Non risultano adottati, dalle competenti amministrazioni, provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.



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

Calcolo superfici

Per i beni pignorati le superfici commerciali sono state determinate mediante applicazione di coefficienti mercantili comunemente adottati nella prassi estimativa, in funzione della destinazione e della fruibilità dei diversi ambienti:

- superficie lorda commerciale di vani principali e accessori diretti (abitazione piano primo):
ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;
- superficie lorda commerciale di accessori indiretti (abitazione piano terra):
ragguagliata con rapporto mercantile 0,60;
- superficie lorda commerciale dei vani secondari (garage):
ragguagliata con rapporto mercantile 0,50;
- superficie lorda commerciale del terrazzo:
ragguagliata con rapporto mercantile 0,30;
- superficie lorda commerciale area scoperta pertinenziale:
ragguagliata con rapporto mercantile 0,08.

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore. Il vano scala è stato computato una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale e indipendentemente dal numero di piani. L'estensione dell'area cortilizia è stata desunta dalla documentazione catastale.

La superficie immobiliare è stata desunta a partire dalla misura grafica degli elaborati di progetto depositati presso l'Amministrazione comunale previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti che si possono ritenere compatibili con quanto autorizzato integrata da rilevamenti in loco per le parti non corrispondenti (Allegato 5 – Titolo abilitativo e Allegato 10 – Rilevo):

- abitazione:
superficie lorda stimata 132,50 mq x rapporto mercantile 1,00 =



132,50 mq di superficie commerciale;

- accessori indiretti:

superficie lorda stimata 94,20 mq x rapporto mercantile 0,60 =

56,52 mq di superficie commerciale;

- portico:

superficie lorda stimata 19,40 mq x rapporto mercantile 0,30 =

5,82 mq di superficie commerciale;

- garage:

superficie lorda stimata 41,50 mq x rapporto mercantile 0,50 =

20,75 mq di superficie commerciale;

- area scoperta pertinenziale:

superficie lorda stimata 860,00 mq x rapporto mercantile 0,08 =

68,80 mq di superficie commerciale;

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 284,39 mq arrotondata a 284,00 mq.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento la scrivente ha adottato il metodo di stima sintetico comparativa o di mercato di seguito riportato:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra così quantificata è stata detratta una stima dei costi relativi alla presunta regolarizzazione delle non conformità allo stato autorizzato riscontrate, compreso l'aggiornamento della documentazione catastale e, cautelativamente, anche una quota per un'eventuale messa in pristino delle parti non sanabili. È stato determinato quindi il valore dell'immobile a cui è stata applicata una riduzione del 25% in considerazione della



vendita forzata del bene. L'importo ricavato risulterà essere il prezzo a base d'asta proposto degli immobili oggetto di pignoramento.

Il più probabile valore unitario di mercato, rilevabile al momento della stima, può essere quantificato in € 1.300,00/mq. Tale valore tiene conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e del livello qualitativo delle finiture e degli impianti.

Pertanto, il valore di mercato dei beni viene così stimato:

284,00 mq x € 1.300,00/mq = € 369.200,00

A detrarre:

- stima costi per la regolarizzazione delle difformità - € 10.000,00

- stima costi eventuale messa in pristino - € 3.000,00

Restano € 356.200,00

Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 25% risulta € 267.150,00.

Tale valore, arrotondato a **€ 267.000,00** (duecentosessantasettemila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per l'immobile pignorato.

Indicazioni finali

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

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

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

Elenco allegati

Allegato 1 – Identificazione parti;

Allegato 2 – Localizzazione del bene;



Allegato 3 – Documentazione fotografica;
Allegato 4 – Documentazione catastale;
Allegato 5 – Titolo abilitativo;
Allegato 6 – Certificato agibilità;
Allegato 7 – Atto di provenienza;
Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie;
Allegato 9 – Comunicazione Agenzia Entrate;
Allegato 10 – Rilievo;
Allegato 11 – Consultazione Geoportale e PGRA.
Allegato 12 – Rete fognaria viale Frassinetti.

Quinto di Treviso, li 21.04.2026

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto

