TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 225/2025

Relazione dell'esperto stimatore.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c, prestava giuramento telematico il 24/02/2026. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti veniva fissata dal G.E. per il giorno **14/10/2026.**

Successivamente visionava quanto contenuto nel fascicolo, ex art. 567, c. 2, C.p.c., e riscontrava nella documentazione il Certificato Notarile con stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 05/07/2025 e risultanze delle visure catastali relative agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; non riscontrava nella documentazione di fascicolo elaborati grafici catastali utili al confronto in loco dei beni pignorati, che con comunicazione del 11/04/2026 ha trasmesso al Custode (estratto di mappa, elaborati planimetrici catastali mn 446 sub 10 e sub 12).

In data 26/03/2026 si svolgeva il sopralluogo al mn 446 sub 12, presenti il Custode del bene e l'Esecutata "1" senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo di massima e fotografico.

Successivamente, in data 10/04/2026 si svolgeva il sopralluogo al mn 446 sub 10, presenti il Custode del bene e l'Esecutato "2" senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo di massima e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato che il compendio pignorato è composto da due immobili distinti ma adiacenti tra loro, è possibile la formazione di due lotti, indicati di seguito in:

Lotto 1 per il mn 446 sub 10

Lotto 2 per il mn 446 sub 12.

Lotto 1 di vendita – diritto di proprietà per la quota di 1/1

Lotto 2 di vendita – diritto di proprietà per la quota di 1/1

I lotti sono costituiti, per ognuno, dall'intera proprietà di una unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato a due livelli fuori terra, composto da più unità immobiliari a residenza e da vani commerciali, magazzini, rimessaggi.

Nel prosieguo, indico i lotti, per brevità, con L1 e L2

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

L1.) 31010 MARENO DI PIAVE – via Ungaresca Nord 115/b, loc. Ramera

[coordinate geografiche: **45°51'26.50"N 12°19'46.25"E]**

L2.) 31010 MARENO DI PIAVE – via Ungaresca Nord 115/b, loc. Ramera

[coordinate geografiche: **45°51'26.31"N 12°19'46.83"E]**

Il compendio è sito nella zona Nord-ovest del territorio comunale di Mareno di Piave, in località San Michele di Ramera.

Si accede all'unica area scoperta mn 446 sub 4, sia pedonalmente che con automezzo, da via Ungaresca Nord,

- attraverso un percorso carrabile e pedonale in ghiaino che, distaccatosi dalla via pubblica, costeggia una zona a parcheggio per gli utenti dei servizi commerciali posti al piano terra e, percorso un tratto con accesso con cancello a due ante in ferro, posto tra il fabbricato e il confine con il mn 456 a Nord, immette in una ampia area a ghiaino per la manovra e sosta di autoveicoli, in parte utilizzata dall'attività commerciale al piano terra.

- attraverso la superficie scoperta a Sud del fabbricato che consente, inoltre, l'accesso con autoveicoli -seppur parziale e con limitazioni di spazio- da via Ungaresca Nord- e

pedonalmente fino a raggiungere le due distinte scale esterne di ingresso al piano primo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MARENO DI PIAVE (E940), sezione urbana A, foglio 4

Catasto Fabbricati

L	p.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Sup.escl.A.E.	R.C.
L1	T-1	446	10	A/2	2	6 vani	mq 97	mq 96	573,27 €

Catasto Fabbricati

L	p.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Sup.escl.A.E.	R.C.
L2	T-1	446	12	A/2	2	5,5 vani	mq 102	mq 95	525,49 €

Il compendio, L1 e L2 è individuato in mappa quale parte di un fabbricato sito al Catasto Terreni al Fg.4, mn 446, ente urbano di mq 1866.

CONFINI DEL LOTTO

L1.) Appartamento, confina da Nord in senso orario: terrazzo mn 446 sub 8 e parete perimetrale con affaccio a Nord, mn 446 sub 12 (L2), parete perimetrale con affaccio a Sud, mn 446 sub 8; la scala di accesso giace sul mn 446 sub 4;

L2.) Appartamento, confina da Nord, in senso orario: pareti perimetrali con affaccio a Nord, Est e Sud su mn 446 sub 4 area scoperta, mn 446 sub 10 (L1); la scala di accesso giace sul mn 446 sub 4.

Ambedue gli appartamenti si impostano sul sottostante mn 446 sub 6 (cat. C/1).

Il terreno mn 446 su cui giace il fabbricato nel quale sono siti i due appartamenti (L1 e L2), confina da Nord in senso orario: mmnn 456, 457, 445, 266, angolo 570, 444.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutata “1”: diritto di proprietà per la quota di 3/6

Esecutato “2”: diritto di proprietà per la quota di 1/6.

Esecutato “3”: diritto di proprietà per la quota di 1/6

Esecutata “4”: diritto di proprietà per la quota di 1/6

complessivamente per il diritto di proprietà per l’intero.

Dal Certificato Ipotecario al 09/07/2025 e dall’elenco sintetico delle formalità al 04/09/2026, il titolo di provenienza risulta da:

TRASCRIZIONE del 05/09/2001 – Reg. Part. 26413 / Reg. Gen. 36375

Pubblico ufficiale: UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 21/444 del 21/01/2000, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

il Notaio certificatore rileva nel quadro “D” che il coniuge Esecutata “1” ha rinunciato all’eredità con atto registrato in Conegliano in data 05/11/1999 al numero 847 serie IV.

°°°

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE RELATIVE AL COMPENDIO

Dal Certificato Ipotecario al 09/07/2025 e dall’elenco sintetico delle formalità al 04/09/2026:

ISCRIZIONE del 26/07/2006 – Reg. Part. 9733 / Reg. Gen. 38075

Pubblico ufficiale: Notaio “BP” Repertorio 8583/1805 del 20/07/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO: Capitale € 250.000,00, Totale € 437.500,00, a favore di Soggetto “1”, contro: Esecutati “1”, “2”, “3”, “4” ogniuno per le proprie quote di proprietà; immobili in Mareno di Piave, sez A, Fg.4, mn 446 subb. 10 e 12.

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 4772 del 02/07/2026

ISCRIZIONE del 18/02/2011 – Reg. Part. 1176 / Reg. Gen. 5668

Pubblico ufficiale: Notaio “BP” Repertorio 12815/4003 del 11/02/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 48.000,00, Totale € 84.000,00, a favore di Soggetto “1”, contro: Esecutati “1”, “2”, “3”, “4” ogniuno per le proprie quote di proprietà.

TRASCRIZIONE del 09/07/2025 – Reg. Part. 18605 / Reg. Gen. 26220

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4749 del 23/06/2025, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Richiedente Soggetto “2”, a favore di Soggetto “2”, contro Esecutati “1”, “2”, “3”, “4” ogniuno per le proprie quote di proprietà.

Riporto dal Quadro “D” : atto di precetto in data 19/03/2025 per € 40.763,18

[Riguarda la presente procedura esecutiva.]

TRASCRIZIONE del 02/02/2026 – Reg. Part. 2062 / Reg. Gen. 2983

Pubblico ufficiale: Notaio “BP” Repertorio 8583/1805 del 20/07/2006, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', Atto mortis causa: data decesso 25/07/1999, Richiedente: Soggetto “2”, a favore di Esecutati “2”, “3”, “4”, contro Soggetto “3”, immobili in Mareno di Piave, sez A, Fg.4, mn 446 subb. 10 e 12.

Riporto dal Quadro “D”: “*i beni immobili oggetto della presente nota di trascrizione, sono i medesimi immobili attribuiti in proprietà ereditaria ai sig.ri* Esecutati “2”, “3”, “4” *in base al certificato di denunciata successione trascritto in data 05/09/2001 ai nn. 36375/26413. Si precisa che la presente trascrizione è stata richiesta ai sensi dell'art. 2648, comma 3, c.c., in forza di titolo già depositato in originale c/o la CC.RR.II. di Treviso, unitamente alla nota di iscrizione del 26/07/2006 ai nn. 38075/9733.*”

ISCRIZIONE del 02/07/2026 – Reg. Part. 4772 / Reg. Gen. 24806

Pubblico ufficiale: Notaio “BP” Repertorio 8583/1805 del 20/07/2006, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Richiedente Soggetto “1”, a favore di Soggetto “1”, Capitale € 250.000,00, Tasso interesse annuo 4,6%, Totale € 437.500,00; contro:

Esecutato “3”, terzi datori di ipoteca: Esecutati “1”, “2”, “4” ognuno per le proprie quote di proprietà; immobili in Mareno di Piave, sez A, Fg.4, mn 446 subb. 10 e 12.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9733 del 2006.

Servitù, obblighi

L1.) e L2.): considerato che il fabbricato è distribuito in più unità immobiliari su due livelli, la proprietà comprende anche la proporzionale quota di comproprietà, ai sensi degli art. 1117 e seguenti del C.C., delle parti ed impianti comuni dell'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Nella fattispecie rientra anche il mn 446 sub 4 area scoperta, in uso a tutte le unità immobiliari del compendio immobiliare.

L1.): evidenzio che la finestra corrispondente alla camera da letto 1 del mn 446 sub 10, affacciandosi direttamente sul terrazzo del confinante mn 446 sub 8, richiederebbe rispetto di veduta, godimento di luce naturale e libera areazione nonché protezione dalla introspezione a favore dell’immobile pignorato.

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

Gli immobili pignorati si sviluppano al piano primo di una porzione di fabbricato a più immobili a residenza, garage e vani commerciali. L’estetica del complesso è tradizionale, tipica della seconda metà del secolo scorso, collocata su una particella di terreno dalla geometria trapezoidale regolare, in parte recintata sul confine Nord, derivante da frazionamenti per lottizzazioni degli anni sessanta del ‘900. Affacciano a Nord su una ampia superficie scoperta in ghiaino, utilizzata in parte dalle attività commerciali al piano terra come deposito e/o parcheggio, a Sud, oltre alla fascia in proprietà, affacciano su uno spazio di manovra, sosta autoveicoli e accesso a magazzini non oggetto di pignoramento. Gli accessi agli appartamenti al piano primo avvengono attraverso rampe di scale scoperte, del tutto o in parte strutturalmente

indipendenti.

La porzione di fabbricato di interesse ha geometria regolare, le facciate sono di impostazione semplice, con superficie intonacata a civile con tinteggiatura datata, serramenti in genere dal disegno dell'epoca; il tetto è tradizionale a padiglione con sporti di gronda anche a livello del solaio del piano primo, evidenziando la stratificazione della costruzione.

Gli appartamenti hanno impronta di base tradizionale degli anni '70: zona giorno di accesso, disimpegno e zona notte con vani di servizio; la realizzazione in generale segue la tecnica edilizia economica del periodo. Per l'immobile **L2** al piano terra è presente un vano tecnico con caldaia, lavella, attacco lavatrice, wc e doccia, collocato parzialmente sotto la terrazza; in una parte sottostante la scala, esterna al sedime dell'immobile, è stato ricavato un sottoscala chiuso con serramenti in alluminio anodizzato e vetro opacizzato.

Disposizione degli spazi e delle superfici:

L1.) piano primo: h.int. ml 2,70: soggiorno (16,4) (alcune parti controsoffittate h.int. ml 2,52), angolo cucina (13,3), vano tecnico (0,5), disimpegno (5,6), ripostiglio (5,7), bagno (6,6), camera 1 (16,7) e bagno (4,4), camera 2 (13,5); terrazzino mq **4,8**; superficie lorda mq **93,4.**

L2.) piano primo: h.int. ml 2,70: soggiorno – cucina (30,1), disimpegno (5,9), ripostiglio (9,6), bagno (6,4), camera 1 (15,8), camera 2 (10,3); terrazza mq **24,9**; superficie lorda mq **92,1**;

piano terra: h.int.appr. ml 2,70: vano tecnico (4,8); superficie lorda mq **6,4**

Nota: superfici approssimate indicate come descrittori della consistenza, rilevate in loco con distanziometro a laser e/o verificate a vista e/o per confronto con gli elaborati tecnici del titolo edilizio di riferimento e gli elaborati catastali;

l'identificazione dell'allestimento dell'uso dei vani è riferita alla situazione rilevata, questa può in parte differire dal titolo edilizio di riferimento e dalla indicazione catastale, i quali sono prevalenti.

DIMENSIONI

Alle superfici individuate ho applicato i rapporti mercantili di riferimento al fine di ragguagliare la superficie commerciale (con rif.: Min.LL.PP. circ.n.12480 del 1966 e n.2945 del 1993, L.392/1978, Codice delle Valutazioni Immobiliari):

L1.)	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
casa (p.1)	93,4	1,00	93,40
terrazzino	4,8	0,25	1,20
Sommano		**mq/comm**	**94,60**

L2.)	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
casa (p.1.)	92,1	1,00	92,10
terrazza	24,9	0,25	6,23
vano tecnico (p.t.)	6,4	0,50	3,20
Sommano		**mq/comm**	**101,53**

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L1.)

L'immobile, edificato nel periodo 1991 su precedenti strutture realizzate dal 1974 e oggetto di ristrutturazione interna nel 2017-2018 (vetustà di circa 35-52 anni per la parte edilizia in cui è inserto; internamente circa 9 anni), si presenta con finiture di buona qualità se rapportate al periodo di realizzazione a cui risalgono, per le parti d'impianto in sufficienti-buone condizioni di conservazione, ed è stato oggetto di ristrutturazione (oggi non completa) e aggiornamento, consentendo di mantenere un buon grado di utilizzo, seppur nell'insieme l'impostazione distributiva sia tradizionale.

In corso di sopralluogo ho rilevato la mancanza di continuità complanare nei pavimenti per incompletezza della posa -per sovrapposizione al precedente pavimento- del nuovo rivestimento dei pavimenti nei vani: disimpegno, ripostiglio, camera 1 e camera 2, così creando dislivelli di circa cm 2,5-3 tra i vani completati e quelli da completare, con i bordi della nuova pavimentazione scoperti e a rischio di ammaloramenti per imbibimento, rotture e distacchi. La scala esterna di accesso al piano presenta dei rilevanti ammaloramenti, rotture e distacchi del rivestimento dei gradini nonché assenza del piano di sbarco a terra con disomogeneo andamento delle alzate, rilevanti ammaloramenti del massetto di posa e visibile invecchiamento della struttura portante in cemento per continua esposizione alle intemperie e mancanza di manutenzione.

Pavimenti: in legno rovere sbiancato in zona giorno e tinto in bagno e wc, posa a spina di pesce, incollati sopra il precedente pavimento; da completarsi nelle camere e nel disimpegno dove attualmente è presente il precedente pavimento in legno in buone condizioni, del periodo di costruzione.

Rivestimenti: ceramici in grande formato nei bagni, pannelli a smalto nella zona cottura della cucina, stile “urban” contemporaneo; piastrelle per le parti esterne, terrazzino e scale, in parte mancanti, rotte e ammalorate per l’esposizione all’azione del meteo, usura e vetustà.

Serramenti: porte interne di recente produzione, a battente e scorrevoli a scomparsa, in legno con specchiature lisce; porta di ingresso antieffrazione con finitura esterna a disegno; serramenti finestre in legno del tempo di costruzione con lastre in vetro doppio tipo “slim”, chiusura con tapparelle.

Tinteggiature: tinteggiatura a civile; nella parete divisoria tra le camere da letto, verso la parete dividente con l’unità immobiliare confinante è presente una rilevante fessura, presumibilmente dovuta da un assestamento per contiguità tra i corpi di fabbrica

costruiti in momenti diversi (così riferiva Esecutato “2” in corso di sopralluogo).

Impianto idrico-sanitario: sanitari e rubinetteria di recente produzione, stile “urban” contemporaneo, scelta commerciale; nei bagni: lavandino, wc, bidet e doccia; in cucina: acquaio.

Impianto di riscaldamento: tipologia semplice, radiatori del periodo di costruzione con distribuzione monotubo, privi di valvole termostatiche; produzione di acqua calda sanitaria e di climatizzazione invernale con caldaia installata nel 2018 (Immergas Victix Tera 24 G20 a gas naturale di 28.30 kW, con Libretto di Impianto) e ultimo Rapporto di Controllo di Efficienza Energetica di ottobre 2023.

Impianto di raffrescamento: non rilevato. Impianto elettrico: impostazione del periodo di realizzazione della casa con qualche modifica e integrazione, placche frutti e interruttori di recente produzione, stile “urban” contemporaneo, scelta commerciale.

Impianto videocitofonico: solo citofono. Impianto telefonico: presente. Impianto anti effrazione: non rilevato. Impianto televisivo: presente. Gas: in corso di sopralluogo, Esecutato “2” ha riferito essere allacciato alla rete. Acqua: in corso di sopralluogo, Esecutato “2” ha riferito essere in fornitura da rete. Energia elettrica: fornitura da rete. Fognatura: allacciamento a rete di deflusso comunale.

In corso dei sopralluoghi non sono state svolte verifiche di funzionalità e di stato degli impianti.

Dalla consultazione del portale della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici, non risulta la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica. In relazione alla tecnica edilizia costruttiva, la vetustà e la tipologia dell’impianto termico, posso ritenere che l’indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, si attesti intorno alle classi energetiche più basse.

L2.)

L'immobile, edificato presumibilmente nel periodo dagli anni 1991 su precedenti strutture realizzate dal 1974 e oggetto di C.E. in sanatoria n.46 del 04/06/1996 (vetustà di circa 30-52 anni per la parte edilizia in cui è inserto), si presenta con finiture di buona qualità se rapportate al periodo di realizzazione a cui risalgono, per le parti d'impianto in sufficienti-buone condizioni di conservazione, ed è stato oggetto di manutenzione ordinaria interna, consentendo di mantenere un buon grado di utilizzo, seppur nell'insieme l'impostazione distributiva sia tradizionale.

In corso di sopralluogo ho rilevato lo stato di manutenzione insufficiente del terrazzo e della scala esterna di accesso al piano che presentano, il primo con numerose fessurazioni e distacchi del rivestimento dal supporto con rischio di inciampo, causa di prevedibili infiltrazioni e ammaloramenti del sottofondo e del sottostante solaio, la seconda con rilevanti ammaloramenti, rotture e distacchi del rivestimento dei gradini nonché assenza del piano di sbarco a terra con disomogeneo andamento delle alzate, rilevanti ammaloramenti del massetto di posa e visibile invecchiamento della struttura portante in cemento per continua esposizione alle intemperie; rilevavo inoltre nel vano Centrale Termica al piano terra ampie superfici insalubri e ammalorate da infiltrazioni nelle pareti e nel soffitto.

Pavimenti: in piastrelle di forma regolare, scelta commerciale, in soggiorno e cucina di colore chiaro, in bagno di colore grigio tipo "granito"; in legno a doghe di media piccola taglia, essenza chiara in uso al tempo di costruzione, posa semplice disposto a correre, ben manutenuto. Rivestimenti: ceramici in formato commerciale in zona cottura in cucina; in bagno: piastrelle a correre in continuità tra pavimento e pareti; piastrelle per le parti esterne, terrazza e scale, rilevantemente ammalorate, rotte e fessurate per esposizione all'azione del meteo, usura e vetustà. Serramenti: porte interne a battente, tamburato e impiallacciato in legno con specchiature lisce; porta di

ingresso in legno con specchiature laterali vetrate; serramenti finestre in legno del tempo di costruzione con lastre in vetro doppio tipo “slim”, chiusura con tapparelle. Tinteggiature: tinteggiatura a civile; il vano Centrale Termica, evidenzia ampie superfici di distacchi e esfoliazioni delle pitture e degli strati sottostanti di intonaco da infiltrazioni nelle pareti e nel soffitto. Impianto idrico-sanitario: sanitari e rubinetteria di scelta commerciale; nel bagno: lavandino, wc, bidet, vasca e attacco lavatrice; in cucina: acquaio; nella Centrale Termica, al piano terra: wc, doccia, lavella, attacco lavatrice (non autorizzati). Impianto di riscaldamento: tipologia semplice, radiatori del periodo di costruzione con distribuzione monotubo, privi di valvole termostatiche, termostatizzato ambiente; produzione di acqua calda sanitaria e di climatizzazione invernale con caldaia installata nel vano tecnico al piano terra, sotto la terrazza; data di installazione non rilevabile (mod. Unical Dua a gas naturale, presumibilmente di 24/28 kW), in corso di sopralluogo e da successivi contatti non è stato possibile reperire il Codice Chiave a causa dell’atteggiamento non collaborativo da parte degli Esecutati “1” e “2” pur essendo l’impianto in carico a una ditta operante nello specifico ambito commerciale. Impianto di raffrescamento: due split interni, uno in zona giorno e uno nella camera 1 collegati a due motocondensanti montate sulla parete esterna rivolta a Nord. Impianto elettrico: impostazione del periodo di realizzazione della casa con qualche integrazione, placche frutti e interruttori appaiono dell’epoca, qualcuno di più recente fattura; presenti i quadri sezionatori. Impianto videocitofonico: solo citofono. Impianto telefonico: presente. Impianto anti effrazione: non rilevato. Impianto televisivo: presente. Gas: Esecutata “1” ha riferito essere allacciata alla rete. Acqua: Esecutata “1” ha riferito essere in fornitura da rete. Energia elettrica: fornitura da rete. Fognatura: allacciamento a rete di deflusso comunale.

In corso dei sopralluoghi non sono state svolte verifiche di funzionalità e di stato degli

impianti.

Dalla consultazione del portale della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici, non risulta la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica. In relazione alla tecnica edilizia costruttiva, la vetustà e la tipologia dell'impianto termico, posso ritenere che l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, si attesti intorno alle classi energetiche più basse.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica [in fascicolo allegati] rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Mareno di Piave, in riferimento alle N.T.O. del P.I., l'area catastalmente individuata in Fg 4 Mapp.446, è inclusa in

Zona Territoriale Omogenea C1.2 – Residenziale di completamento, con riferimento:

Art.18 NTO: ZTO C, parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi o parzialmente edificate. Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le destinazioni ad essa complementari quali: negozi o botteghe; uffici privati, studi professionali; pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, bar, caffè); strutture ricettive (alberghi, pensioni, locande); commercio al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 250 mq; centri sociali e culturali; case di cura e ambulatori; banche; cinema, teatri ed altri luoghi di svago; magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati; laboratori a carattere artigianale di servizio, non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, con esclusione di depositi all'aperto; autorimesse pubbliche o private. La dotazione di parcheggi privati dovrà essere non inferiore a quanto prescritto dall'Art. 7 delle presenti NTO.

Per le attività diverse dalla residenza ed ammesse nei piani terra e scantinati si dovranno rispettare tutte le norme igieniche sanitarie e di sicurezza previste dalle vigenti norme in relazione alla specifica attività.

Nelle zone residenziali, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici di edificabilità, sono esclusi dal computo del volume degli edifici così come definito dal REC, i seguenti elementi: le logge rientranti non più di ml. 1.40; i porticati privati, purché aperti su tre lati e realizzanti una volumetria massima non superiore al 15% di quella totale del fabbricato con esclusione dal conteggio della volumetria afferente al portico stesso; i sottotetti non praticabili a condizione che le falde di copertura siano impostate a non più di 50 cm. rispetto all'estradosso del solaio dell'ultimo piano praticabile, non siano accessibili, ovvero siano accessibili solo attraverso botola con collegamento mobile (es.: scala retrattile), risultando esclusa ogni forma di collegamento con strutture fisse.

Art.21 NTO: comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. In queste zone il PI si attua con IED (fatta salva diversa previsione delle Schede delle Aree di trasformazione di cui all'art. 15 delle NTO e degli elaborati di progetto del PI). Sono ammessi, nel rispetto degli indici fondiari di zona, tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici uni/bifamiliari isolati, binati, a schiera, edifici a corte e in blocco.

Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri: If mc/mq 1,00 fuori terra per le ZTO C1.2, Cf non superiore al 30%, H m 7,50 fuori terra, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento,

ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata; N n. 2 piani fuori terra, se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato; Dc m 5,00. È ammessa l'edificazione dai confini a distanza inferiore al valore minimo indicato nelle norme di zona, attraverso specifico accordo sottoscritto dai proprietari dei fondi confinanti con atto regolarmente registrato e trascritto, pur restando inderogabili le distanze tra i fabbricati, specificate nelle norme di zona; De edifici con pareti finestrate m 10,00; edifici con pareti entrambe non finestrate m 5,00; edifici non fronteggianti m. 3,00 e come da indicazione del R.E.C.; Ds m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00, m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00, m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 salvo diverse distanze indicate negli elaborati di progetto del PI o allineamenti esistenti.

°°°

Tutta la documentazione relativa al Piano degli interventi e al Piano di Assetto del Territorio è reperibile dal sito istituzionale del Comune di Treviso, all'indirizzo:

https://marenodipiave.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-g/-/papca/display/1454628

Conformità edilizia

Dall'accesso atti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave, lo Sportello Unico Edilizia ha trasmesso telematicamente le seguenti pratiche edilizie:

- L.E. n.916 del 26/02/1968 (abitazione, bar e negozio);
- P.d.Abit. n.916 del 06/02/1969;
- L.E. n.1634 del 17/01/1974 (ampliamento fabbricato), sostituita da L.E. n.1781 del 26/06/1974;
- L.E. n.1453 del 27/02/1974 (ampliamento fabbricato [non riguarda direttamente i beni

staggiti]);

- L.E. n.1781 del 26/06/1974 (ampliamento fabbricato, sala da pranzo);

- L.E. n.2011 del 28/11/1975 var L.E. n. 1634 del 1974 (autorizzazione copertura a terrazza);

- P.E. n.228 (costruzione appartamento, sospesa per accertamenti [intervento in zona di massima corrispondente all'attuale sub. 12]);

- C.E. n.815 del 14/01/1982 (costruzione di scala esterna, fronte Nord [non riguarda direttamente i beni staggiti, in quanto è stata successivamente demolita]);

- C.E. n.912 del 15/10/1982 (ampliamento attività commerciale, magazzini [non riguarda direttamente i beni staggiti]);

- C.d.Agib. n.912 del 16/08/1983;

- C.E. in sanatoria n.510/2916/86 del 05/07/1993 (ricavo di un bocciodromo e di un appartamento [non riguarda direttamente i beni staggiti]);

- C.E. n.969 del 1982 29/3/1983 (rialzo piano primo a magazzino);

- C.E. n.1917 del 03/05/1991 (trasformazione d'uso per ricavo di 1 unità abitativa, rif.: sub.10 – [L1]);

- C.d.Abit. n.1971/91 del 14/06/1991 (trasformazione d'uso, rif.: sub.10 – [L1]);

- C.E. in sanatoria n.46 del 04/06/1996 (trasformazione da magazzino commerciale ad abitazione, rif.: sub.11 ora sub.12 – [L2]);

- P.d.C. n.3162 del 04/10/2005 (per ampliamento ad uso commerciale, portico non riguarda direttamente i beni staggiti);

- S.C.I.A. prot.n.7641 del 31/05/2017 (per ristrutturazione appartamento [sub.10]);

- C.F.L. prot.n.11309 del 05/09/2018 (rif.: S.C.I.A. prot. 7641 del 31/05/2017).

Criticità / Difformità

Dal confronto tra il rilievo di massima effettuato in corso di sopralluogo e gli elaborati

grafici progettuali autorizzativi - dove indicate le misure – evidenzio:

L1)

quanto realizzato corrisponde di massima a quanto descritto nella S.C.I.A. prot. 7641 del 31/05/2017 (per ristrutturazione appartamento [sub.10]), salvo altre e più precise, ad esclusione di:

- alcune divergenze nelle misure, per la maggior parte date dalla posa dei rivestimenti e da approssimazioni in corso di ristrutturazione e che apparirebbero rientrare nelle tolleranze edilizie;

- è stata realizzata una parete parzialmente dividente il soggiorno dalla cucina;

- lo stato di esecuzione dei lavori è incompleto, mancando di complanarità nei pavimenti per incompletezza della posa -per sovrapposizione- del nuovo rivestimento dei pavimenti nei vani: disimpegno, ripostiglio camera 1 e camera 2, creando dislivelli di circa cm 2,5-3 tra i vani completati e quelli da completare, arrecando rischio alla sicurezza per inciampo;

- il soggetto presentatore della pratica edilizia telematica Esecutato “2” [rif.: pratica SCIA, slot a.2] non avrebbe titolarità esclusiva all’esecuzione dell’intervento, ma dovrebbe disporre della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori che non appare allegata nella pratica edilizia;

evidenzio inoltre:

- i davanzali delle finestre sono posti ad altezza inferiore alla norma;

- nella parete divisoria tra le camere da letto, verso la parete dividente con l’unità immobiliare confinante è presente una rilevante fessura, dovuta da un probabile assestamento per contiguità tra i corpi di fabbrica (così riferiva Esecutato “2” in corso di sopralluogo);

- la scala esterna di accesso al piano presenta dei rilevanti ammaloramenti e distacchi

del rivestimento dei gradini nonché assenza del piano di sbarco a terra con rischio di inciampo, scivolamento e disomogeneo andamento delle alzate, rilevanti ammaloramenti del massetto di posa e visibile invecchiamento della struttura portante in cemento per continua esposizione alle intemperie e mancanza di manutenzione;

L2.)

quanto realizzato corrisponde di massima a quanto descritto nella C.E. in sanatoria n.46 del 04/06/1996 (trasformazione da magazzino commerciale ad abitazione [sub.11 ora sub.12]) salvo altre e più precise, ad esclusione di:

- alcune divergenze tra le misure indicate nell'elaborato grafico oggetto di sanatoria;

- alcune divergenze nelle misure tra quelle rilevate e quelle indicate nell'elaborato grafico oggetto di sanatoria; da approssimazioni e errori negli elaborati grafici che apparirebbero di massima rientrare nelle tolleranze edilizie;

- i davanzali delle finestre sono posti ad altezza inferiore alla norma;

- diverso numero di gradini nella scala di accesso al piano primo;

- nella Centrale Termica al piano terra, rispetto alla C.E. n.1917 del 03/05/1991 (trasformazione d'uso per ricavo di 1 unità abitativa, rif.: sub.10 – [L1]), trova collocazione una canna fumaria e un wc, una doccia, una lavella non autorizzati;

- il rivestimento della terrazza evidenzia numerose fessurazioni e distacchi del rivestimento dal supporto con rischio di inciampo, causa di prevedibili infiltrazioni e ammaloramenti del sottofondo e del sottostante solaio;

- il vano Centrale Termica, evidenzia ampie superfici ammalorate da infiltrazioni nelle pareti e nel soffitto;

- la scala esterna di accesso al piano presenta dei rilevanti ammaloramenti e distacchi del rivestimento dei gradini nonché assenza del piano di sbarco a terra con rischio alla sicurezza per inciampo, scivolamento per disomogeneo andamento delle alzate, altre

rilevanti ammaloramenti del massetto di posa e visibile invecchiamento della struttura portante in cemento per continua esposizione alle intemperie e mancanza di manutenzione;

- dall'accesso atti non risulta, a conseguimento della C.E. in sanatoria n.46 del 04/06/1996, il rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Nota: L1.) e L2.): i corpi scala esterni sono stati realizzati a distanza inferiore al minimo dal confine dividente il mn 446 e il mn 266, ad oggi intestati alla stessa ditta.

°°°

L1.)

Per le divergenze dimensionali e le non corrispondenze al progetto ritengo necessario effettuare un rilievo strumentale dettagliato di verifica e confronto con il progetto del 2017 per la valutazione delle tolleranze edilizie introdotte dalla L.105/2024 e, previe interlocuzioni tecniche preliminari con gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Mareno di Piave, elaborazione di tecnico professionista -incaricato da parte degli aventi titolo o con l'assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori- di una pratica di sanatoria per la regolarizzazione, dove possibile, delle divergenze risultate eccedenti le tolleranze ammissibili e conseguentemente l'aggiornamento allo stato di fatto;

in riferimento alla fessurazione nella zona notte e, viste le condizioni, della struttura della scala esterna, ritengo necessario prevedere una analisi tecnica approfondita con lo scopo di attestare la sicurezza e la stabilità delle strutture e l'ottenimento di una certificazione di idoneità statica da parte di tecnico professionista competente;

in riferimento alla messa in sicurezza dei vani interni, ritengo necessario il completamento della planarità dei pavimenti, la regolarizzazione delle altezze dei davanzali, e la messa in sicurezza della praticabilità della scala esterna,

ritengo necessario effettuare lavori di manutenzione e ripristino che, unitamente a quanto più sopra esposto, valuto (in analogia e con rif..: Min.LL.PP. circ.n.12480 del 1966 e n.2945 del 1993, L.392/1978, Codice delle Valutazioni Immobiliari, età e qualità dell'edificio / stato di manutenzione) possano incidere complessivamente per un coefficiente di riduzione del **0,70** per corrispettivi di tecnici professionisti e opere, oltre oneri e imposte, stante la variabilità delle attività ipotizzate da svolgere.

L2.)

Per le divergenze dimensionali in C.E. in sanatoria n.46 del 04/06/1996 e le non corrispondenze allo stato di fatto ritengo necessario effettuare un rilievo strumentale dettagliato di verifica e confronto con il progetto del 1996 e valutazione delle tolleranze edilizie introdotte dalla L.105/2024 e, previe interlocuzioni tecniche preliminari con gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Mareno di Piave, elaborazione di tecnico professionista -incaricato da parte degli aventi titolo o con l'assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori- di una pratica di sanatoria per la regolarizzazione, dove possibile, delle divergenze funzionali e dimensionali risultate eccedenti le tolleranze ammissibili e conseguentemente l'aggiornamento allo stato di fatto;

in riferimento alle condizioni della struttura della scala esterna e delle fessurazioni nella pavimentazione della terrazza, ritengo necessario prevedere una analisi tecnica approfondita con lo scopo di attestare la sicurezza e la stabilità delle strutture e l'ottenimento di una certificazione di idoneità statica da parte di tecnico professionista competente;

in riferimento alla messa in sicurezza con la regolarizzazione delle altezze dei davanzali e la messa in sicurezza della praticabilità della scala esterna, nonché alla pratica edilizia per l'ottenimento della certificazione di Agibilità e dichiarazioni impiantistiche correlate (manutenzione qualificata e attestazione dell'adeguamento

dell'impianto di produzione del calore, fatti salvi ulteriori costi per la sostituzione della caldaia e/o di parti eventualmente non più funzionanti e/o obsolete; per l'indagine e la valutazione tecnico-specialistica, per l'eventuale manutenzione qualificata e attestazione dell'adeguamento dell'impianto elettrico), ritengo necessario effettuare lavori di manutenzione e ripristino che, unitamente a quanto più sopra esposto e anche a quanto in merito alla regolarizzazione igienico-sanitario del vano tecnico, valuto (in analogia e con rif..: Min.LL.PP. circ.n.12480 del 1966 e n.2945 del 1993, L.392/1978, Codice delle Valutazioni Immobiliari: età e qualità dell'edificio / stato di manutenzione) possa incidere complessivamente in generale per un coefficiente di riduzione del **0,65** per corrispettivi tecnici professionisti e opere, oltre oneri e imposte, stante la variabilità delle attività ipotizzate da svolgere.

°

Nota: L1.) e L2.): in generale, anche per gli altri mappali, considerato il numero di pratiche edilizie susseguitosi dal 1969 al 2018, è da prevedere un riordino delle Licenze Edilizie e Concessioni succedutesi nel tempo in modo da rendere coerenti tra loro le dimensioni di volta in volta riportate negli elaborati grafici, nonché allo stato di fatto realizzato.

°

Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione ricevuta telematicamente dagli archivi degli uffici e dalle Norme previste nel Piano degli Interventi per la Zona Territoriale Omogenea nella quale è inserito il compendio e descritte nelle attuali N.T.O. richiamate nel C.D.U. valido fino al 02/07/2027 se non siano nel frattempo intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e che non

costituisce titolo, precondizione o altro impegno da parte dell'autorità comunale per le attività di cui agli artt. 6, 6bis, 8, 9, 10, 22, 23, 23 bis e 23 ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380; si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa. Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda agli esiti di istruttorie conseguenti alla presentazione di una o più pratiche, complete di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento, agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal Comune, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo della pratica, nonché dagli eventuali altri Enti di controllo. Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia e urbanistica. Al momento, non è quantificabile una specifica sanzione pecuniaria, da considerarsi genericamente non ricompresa nell'insieme della valutazione del più probabile valore di mercato.

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

Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

°°°

Conformità catastale

L1.) Per quanto è stato osservato in corso di sopralluogo, gli elaborati catastali risultano parzialmente corrispondenti a quanto realizzato, con esclusione, salvo altre

e più precise:

- la parete delimitante la zona giorno (soggiorno - cucina) non è stata aggiornata allo stato di fatto per la parte del ripostiglio e del vano tecnico;
- la parete parzialmente dividente tra la zona cucina e la zona soggiorno non è rappresentata;
- la posizione dei varchi di accesso al bagno e al wc non sono stati aggiornati.

Gli elaborati saranno da aggiornare prioritariamente in funzione dei risultati ottenuti per il rilascio del titolo in sanatoria.

Per tale pratica catastale si può prevedere un costo approssimativo di **€ 1.500** oltre oneri e imposte.

L2.) Per quanto è stato osservato in corso di sopralluogo, gli elaborati catastali risultano parzialmente corrispondenti a quanto realizzato, con esclusione, salvo altre e più precise:

- in funzione dei risultati ottenuti per il rilascio del titolo in merito alla regolarizzazione igienico-sanitario del vano tecnico.

Per tale pratica catastale si può prevedere un costo approssimativo di **€ 1.000** oltre oneri e imposte.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

La risposta dell'Agenzia delle Entrate in data 17/07/2026 riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine,

è stato possibile individuare n.2 contratti stipulati sui soggetti indicati nella richiesta ('Esecutati "1", "2", "3", "4" e Soggetto "3") che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione, registrati a Conegliano,

- al n. 4763, S.3 del 2001, apparente secondo i dati a sistema: in corso;

- al n. 1094, S.3 del 2005, apparente secondo i dati a sistema: risolto/concluso.

Il contratto n. 4763, S.3 del 2001 non riguarda gli immobili staggiti.

L1.) Esecutato “2” riferisce che abita nel mn 446 sub 10;

L2.) Esecutata “1” riferisce che abita nel mn 446 sub 12.

DIVISIBILITA’ DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni non sono parte di un condominio formalmente costituito, seppur componenti di un fabbricato articolato in 4 abitazioni, 2 attività commerciali, 1 garage. Considerata la cointestazione dei beni agli Esecutati, posso presupporre che le spese per le parti comuni, quando necessarie, vengono gestite a carattere famigliare.

Non risulterebbe una tabella millesimale per la ripartizione delle spese, ne’ un regolamento per la gestione e l’utilizzo dell’area scoperta mn 446 sub 4.

STIMA DEL PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d’Italia, Tecnoborsa, ecc.), espongono che le valutazioni sui prezzi di vendita delle abitazioni è indicato in rallentamento. I margini di sconto sui prezzi richiesti e i tempi di vendita restano sostanzialmente stabili sui livelli minimi dall'inizio della rilevazione. La domanda di abitazioni resta contenuta e l'offerta di abitazioni continua a ridursi. Le condizioni di accesso al credito rimangono distese e continuano a incidere in misura modesta sulle cessazioni degli incarichi a vendere. La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario si è attestata al 63%, in lieve calo rispetto al trimestre

precedente (65%) e sostanzialmente in linea con lo stesso periodo del 2025. Il rapporto tra prestito e valore dell'immobile è rimasto stabile su livelli storicamente elevati, intorno al 78%.

Permane la percezione di incertezza legata a eventi geopolitici, macroeconomici e di conflitti militari. Sono significative le pressioni al rialzo sui canoni di locazione, su cui incide il fenomeno degli affitti brevi. L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, oltre che dalla qualità intrinseca dell'immobile, dal contesto in cui il bene si trova, in particolare: la comproprietà delle parti comuni (in proporzioni non definite e utilizzate da più soggetti, anche con attività commerciali), la presenza di altre unità immobiliari in ditta in un ambito complessivamente a carattere famigliare (proprietari, qui debitori, con parentela tra loro di I° e II° grado, alcuni affacci direttamente su altra proprietà), dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile non particolarmente attraente e dallo stile della metà del '900, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di qualità bassa.

Valutando, quindi, come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la posizione arretrata degli alloggi rispetto alla strada e in zona relativamente tranquilla, vicina a centro urbani e agglomerati abitativi, la manutenzione degli alloggi dove eseguita, seppur presenti alcune incompletezze (L1) e finiture d'epoca della realizzazione (L2), il taglio essenziale degli alloggi, i riscaldamenti autonomi ma con impianti da aggiornare, le strade di collegamento con i maggiori centri urbani del territorio in particolare per il settore Nord-est della provincia di Treviso,

mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati:

la vetustà e le obsolescenze di parti importanti del compendio per l'accessibilità agli immobili (aree esterne e scale di accesso) che incidono sull'utilizzabilità in sicurezza

dei manufatti edilizi (L1 e L2), così la mancanza di finiture pavimentali interne (L1), qualche assenza di aggiornamenti impiantistici (L1 e L2), le vedute e l'aerazione diretta di una stanza (L1) sull'area esterna in altra proprietà e l'assenza di protezione all'introspezione da parte di questa, le criticità / difformità edilizie da regolarizzare (L1 e L2), la presenza di un'attività commerciale con attrattività serale di utenti con necessità di aree a parcheggio (L1 e L2), il rumore di fondo proveniente dal tracciato della vicina autostrada A23, attualmente priva di barriere acustiche nel tratto più prossimo alla frazione, la mancanza di servizi di quartiere nelle immediate vicinanze, considerando che l'immobile si trova all'interno di una frazione per la maggior parte residenziale,

tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazioni.

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, relativi a proposte di compravendite di immobili simili, in riferimento all'andamento del mercato e alla zona in cui l'immobile è inserito, con media ponderata delle quotazioni a €/mq; dalla verifica del valore catastale e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su tipologia similare (Mareno di Piave, 2° semestre 2025), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale nella fattispecie:

frazione Ramera, fascia suburbana, destinazione e tipologia prevalente: residenza

Tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
Abitazioni civili	normale	€/mq 950 - €/mq 1.350

con valori per una tipologia di categoria superiore, qui riportati solo per un quadro di

confronto, quale quella per ville e villini che si attestano tra €/mq 1.100 - €/mq 1.400.

Dalla ricerca nello stesso periodo sulla piattaforma web specializzata Borsino Immobiliare, rilevo per la località Ramera, zona periferica con prevalenza di abitazioni civili, di qualità di 2° fascia, media e 1° fascia: valori minimi tra €/mq 778 e €/mq 951, valori medi tra €/mq 907 e €/mq 1.271, valori massimi tra €/mq 956 e €/mq 1.597.

A seguito di ricerca di compravendite che si possano considerare comparabili all'immobile staggito, ampliando in particolare l'orizzonte nella zona circoscritta per corrispondenza qualitativa rapportata all'attuale vetustà dell'immobile, ho potuto riscontrare alcune compravendite, con caratteristiche dimensionali divergenti ma contestualizzate nella zona, effettuate nella primavera 2025 al prezzo di € 335.000,00, con una superficie catastale totale o commerciale di circa mq 184 comprensiva di garage; nella primavera 2026 al prezzo di € 103.000,00 con una superficie catastale totale o commerciale di circa mq 77 comprensiva di garage; con un prezzo medio, per quanto possibile raggruppare, complessivamente arrotondato per difetto di €/mq 1.500.

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni commerciali specializzate di immobili in vendita in zona, in generale appare che i prezzi medi per immobili descritti in buone condizioni in questa frazione oscillano generalmente tra € 140.000 e € 170.000 per trilocali e quadrilocali di medie/grandi metrature (circa mq 110-140) quindi con valori di circa €/mq 1.210 - €/mq 1.270. Altre pubblicazioni commerciali propongono immobili in frazioni e centri urbani diversi, quali ad esempio Mareno di Piave e Santa Lucia di Piave, con valori generici, di difficile valutazione e comparabilità.

Evidenzio che quanto pubblicato dagli operatori immobiliari è soggetto alla verifica del mercato e alla valutazione dell'appetibilità all'acquisto.

Considerata la media dei valori OMI, le statistiche di zona, le proposte immobiliari, in considerazione dello stato e della qualità dei beni staggiti e la contiguità tra gli stessi, ritengo di applicare il valore di sintesi di **€/mq 1.300**.

Stima del valore di vendita forzata

Il valore di vendita forzata esposto arrotondato a base d'asta tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.

Il valore di sintesi di €/mq 1.300 sopra delineato, rapportato alle superfici commerciali di mqc risulta:

L1.)

superficie commerciale mq 94,60 x €/mq 1.300,00	122.980,00 €
al quale importo applico, stante la variabilità delle attività ipotizzate da svolgere, il coefficiente riduttivo del 0,70 per corrispettivi tecnici professionisti e opere, oltre oneri e imposte (per un controvalore in detrazione di circa 36.894 €), quindi	
per corrispettivi e opere (stima conglobata) € 122.980,00 x 0,70	86.086,00 €
per pratica catastale	-1.500,00 €
ottenendo un valore dell'intero di	84.586,00 €
al quale si propone di applicare un deprezzamento	
per vendita all'asta del 25%, pari a	-21.146,50 €
ottenendo un valore di	63.439,50 €
che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di	**63.000,00 €**

L2.)

superficie commerciale mq 101,53 x €/mq 1.300,00	131.989,00 €
al quale importo applico, stante la variabilità delle attività ipotizzate da svolgere, il coefficiente riduttivo del 0,65 per corrispettivi tecnici professionisti e opere, oltre oneri	

	e imposte (per un controvalore in detrazione di circa 46.196 €), quindi	
	per corrispettivi e opere (stima conglobata) € 131.989,00 x 0,65 85.792,85 €	
	per pratica catastale -1.000,00 €	
	ottenendo un valore dell'intero di 84.792,85 €	
	al quale si propone di applicare un deprezzamento	
	per vendita all'asta del 25%, pari a -21.198,21 €	
	ottenendo un valore di 63.081,30 €	
	che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di 63.594,64 €	
	RIEPILOGO – PREZZI BASE DI VENDITA FORZATA	
	L1.) Unico lotto di vendita – diritto di proprietà per la quota di 1/1	
	Prezzo proposto a base d'asta € 63.000,00 (euro sessantatremila/00)	
	°°°	
	L2.) Unico lotto di vendita – diritto di proprietà per la quota di 1/1	
	Prezzo proposto a base d'asta € 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00)	
	°°°	
	Treviso, 14/09/2026	