

Dott. geom. **GIORGIO GRANELLO**
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
info@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. **MARZIA PAVAN**
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 2/2024

Creditore:

[REDACTED]

Intervenuti: -

LOTTO UNICO – Treviso, Via Carlo Stuparich n. 2

APPARTAMENTO con area scoperta uso esclusivo + quota parte di 4 MAGAZZINI

Giudice dell'esecuzione: dott. Leonardo BIANCO

Esperto stimatore: ing. Marzia Pavan

Udienza di comparizione delle parti: 15/01/2026 ore 10.20



SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI	4
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA.....	7
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	7
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	8
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	8
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	9
DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO	10
DIVISIBILITÀ.....	10
DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	10
Superficie commerciale.....	13
Finiture, dotazioni e stato conservativo	14
ACCERTAMENTI URBANISTICI	16
CONFORMITÀ EDILIZIA.....	17
CONFORMITÀ CATASTALE	19
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	19
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	21
ELENCO ALLEGATI.....	22



PREMESSA

Con provvedimento del 07/05/2025 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Leonardo Bianco nominava la scrivente ing. Marzia Pavan, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, poi inoltrato dalla scrivente in pari data.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, la scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali, a reperire copia dell'atto di provenienza degli immobili pignorati e ad inoltrare, in data 16/05/2025, istanza di accesso atti al comune di Treviso, successivamente evasa dall'Ufficio Tecnico solo in data 10/09/2025.

Stante la necessità di eseguire un accesso forzoso, in accordo con il custode giudiziario nominato in data 09/10/2025 veniva svolto il necessario sopralluogo presso gli immobili, con la realizzazione degli opportuni rilievi metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare rep. n. 8335 del 17/12/2023 (trascritto il 07/02/2024 ai n.ri RP. 3.186/RG. 4.602) venivano pignorati all'Esecutato 1 gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso, Sezione C, Foglio 6 come segue:

- a) per il diritto di piena proprietà
 - mn. 720 sub. 4, Via Tommaso Salsa n.ri 26 e 30, piano 1, cat. A/4, classe 4, 4 vani, RC 202,45
- b) per la quota indivisa di 250/1000 di proprietà
 - mn. 2033 sub. 1, Via Carlo Stuparich n. 2, area scoperta di 73 mq;



- mn. 2033 sub. 2, Via Carlo Stuparich n. 2, cat. C/2, classe 7, 6 mq, RC € 17,97;
- mn. 2033 sub. 3, Via Carlo Stuparich n. 2, cat. C/2, classe 7, 6 mq, RC € 17,97;
- mn. 2033 sub. 4, Via Carlo Stuparich n. 2, cat. C/2, classe 7, 6 mq, RC € 17,97;
- mn. 2033 sub. 5, Via Carlo Stuparich n. 2, cat. C/2, classe 7, 6 mq, RC € 17,97.

Seguiva in data 02/01/2025 un secondo pignoramento immobiliare rep. 9389 (trascritto il 09/01/2025 ai n.ri RP. 409/RG. 573) con il quale venivano pignorati all'Esecutato 1 gli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Treviso, Foglio 16 come segue:

c) per il diritto di piena proprietà

- mn. 2055, area scoperta 38 mq strettamente di pertinenza del mn. 720 sub. 4;

d) per la quota indivisa di 250/1000 di proprietà

- mn. 2021, area adibita a strada di 133 mq di pertinenza di tutte le unità del fabbricato.

-O-O-O-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificati al *Catasto Fabbricati del Comune di Treviso alla Sezione urbana C, Foglio 6* con i seguenti:

- 1) mn. 720 sub. 4 – categ. A/4 cl. 4 – 4 vani – 68 mq catastali (67 mq escluse aree scoperte) – Rendita € 202,45 – Via Tommaso Salsa n. 26-30 piano 1
- 2) mn. 2033 sub. 1 – categ. F/1 – 73 mq – Via Carlo Stuparich n. 2
- 3) mn. 2033 sub. 2 – categ. C/2 cl. 7 – 6 mq – 7 mq catastali – Rendita € 17,97 – Via Carlo Stuparich n. 2 piano T
- 4) mn. 2033 sub. 3 – categ. C/2 cl. 7 – 6 mq – 7 mq catastali – Rendita € 17,97 – Via Carlo Stuparich n. 2 piano T



5) mn. 2033 sub. 4 – categ. C/2 cl. 7 – 6 mq – 7 mq catastali – Rendita € 17,97 – Via Carlo Stuparich n. 2 piano T

6) mn. 2033 sub. 5 – categ. C/2 cl. 7 – 6 mq – 7 mq catastali – Rendita € 17,97 – Via Carlo Stuparich n. 2 piano T

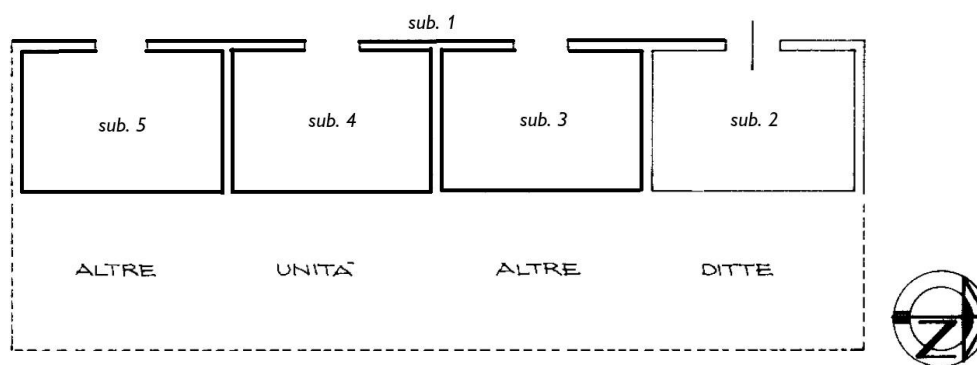
e al Catasto Terreni del Comune di Treviso al Foglio 16 ai seguenti:

7) mn. 2021– incolt ster – ha 00.01.33

8) mn. 2055 – incolt ster – ha 00.00.38



Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte Google]



Schema planimetrico mn. 2033

Il Bene 1) e il Bene 8) risultano catastalmente intestati a:

➤ ESECUTATO 1 per la quota di piena proprietà

Dalle visure catastali i beni da 2) a 7) risultano intestati come segue:

➤ ESECUTATO 1 per la quota di proprietà pari a 250/1000



- SOGGETTO 1* per la quota di proprietà pari a 1/8
- SOGGETTO 2* per la quota di proprietà pari a 1/8
- SOGGETTO 3 per la quota di proprietà pari a 250/2000 in regime di comunione dei beni con SOGGETTO 4
- SOGGETTO 4 per la quota di proprietà pari a 250/2000 in regime di comunione dei beni con SOGGETTO 3
- SOGGETTO 5 per la quota di nuda proprietà pari a 1/24
- SOGGETTO 6 per la quota di nuda proprietà pari a 1/24
- SOGGETTO 7 per la quota di usufrutto pari a 1/8
- SOGGETTO 8 per la quota di usufrutto pari a 1/8
- SOGGETTO 9 per la quota di nuda proprietà pari a 2/24
- SOGGETTO 10 per la quota di nuda proprietà pari a 2/24 in regime bene personale

* Si precisa che i Soggetti 1 e 2 non dovrebbero risultare tra gli attuali intestatari dei beni da 2) a 6) in quanto tali immobili sono stati trasferiti al Soggetto 11 con atto di compravendita nel giugno 1995; il Soggetto 11, tuttavia, non compare nelle visure catastali dei beni presumibilmente a causa di un errore nella voltura dell'atto sopra citato. Per quanto concerne invece il Bene 7), non si rileva la presenza di tale bene nell'atto sopra richiamato e pertanto risulta ancor'oggi intestato ai Soggetti 1 e 2 per le rispettive quote.

Confini: il mappale n. **2021** confina a NORD con la viabilità pubblica (Via Carlo Stuparich), a EST con mn. 2022 (terreno) e 720 (residenziale), a SUD con mn. 2036 (residenziale), a OVEST con mn. 2708.

Il mn. **720** confina a NORD con mn. 2022, a EST con mn. 2033 (magazzini), a SUD con



mn. 2036, a OVEST con mn. 2708; il mn. 720 sub. 4 al piano primo confina a NORD con mn. 720 sub. 5 (residenziale) e con il vano scala comune, liberi gli altri fronti.

Il mn. **2033** confina a NORD con la viabilità pubblica (Via Carlo Stuparich), a EST con mn. 2023 e 2024 (terreno e magazzini), a SUD con mn. 2055 (terreno) e mn. 2036, a OVEST con mn. 2036-720-2022.

Il mn. **2055** confina a NORD con mn. 2033 e 2024, a EST con mn. 2024, a SUD con mn. 2232-altro-2036, a OVEST con mn. 2036-2033.

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'Esecutato 1 con atto di compravendita del 11/03/2010 a firma del notaio Giacomo Innocenti di Treviso Rep. 409.509/Racc. 18.687, trascritto a Treviso il 13/03/2010 ai n.ri RG 5.996/RP 9.693.

Nell'atto viene precisato che il magazzino individuato con il mn. 2033 sub. 5 è concesso in uso esclusivo e perpetuo all'unità immobiliare identificata con il mn. 720 sub. 4 (Bene 1); inoltre, il mn. 2055 (Bene 8) viene indicato come "*strettamente di pertinenza*" del Bene 1.

-O-O-O-

UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono situati a Treviso in Via Carlo Stuparich n. 2, nella zona residenziale a carattere popolare sviluppata nel primo dopoguerra a nord/est del centro storico di Treviso, nel quartiere denominato Santa Maria del Rovere, ricompreso tra la linea ferroviaria Treviso/Udine (a est), la prima fascia esterna alle mura (a sud), la SS13 (a ovest) e il parco pubblico di Villa Margherita.

Trattasi di una unità immobiliare ad uso civile abitazione (Bene 1) collocata al piano primo



di un edificio di complessive 4 unità, di un'area scoperta ad uso esclusivo (bene 8) e di quota parte dell'area di accesso al fabbricato (Bene 7) e dei n. 4 magazzini (Beni da 2 a 6) collocati in un limitrofo mappale, anche questi accessibili da Via Carlo Stuparich.

-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo l'appartamento (Bene 1) è risultato in stato di abbandono, libero da persone ma con la presenza di alcuni mobili; il terreno di pertinenza ad uso esclusivo (Bene 8) è risultato libero, a verde.

Per quanto concerne gli immobili di cui l'Esecutato 1 risulta comproprietario (Beni da 2 a 7), in sede di sopralluogo è stato accertato quanto segue:

- il Bene 3) risulta occupato in modo esclusivo dai Soggetti 3 e 4;
- il Bene 4) risulta occupato in modo esclusivo dai Soggetti 7 e 8;
- il Bene 5) risulta occupato in modo esclusivo dal Soggetto 11;
- il Bene 6) risulta occupato in modo esclusivo dall'Esecutato 1.

Le aree di accesso ai fabbricati (Beni 2 e 7), funzionali all'accesso ai vari immobili, sono libere. La richiesta inoltrata dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso in corso di validità sottoscritti dall'Esecutato 1 o dai Soggetti da 1 a 10 a carico dei beni pignorati ha dato **esito negativo**.

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Non sono state rilevate servitù formalmente costituite né a carico né a favore dei beni pignorati; tuttavia, si rileva che l'accesso dalla pubblica via al mn. 720 è consentito unica-



mente per il tramite del mn. 2021 (pignorato in quota parte), che di fatto costituisce anche l'unico accesso per i beni insistenti sul mn. 2036, proprietà di terzi.

-O-O-O-

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle certificazioni notarili del dott. Niccolò Tiecco di Perugia del 23/02/2024 e del 23/01/2025, nonché delle verifiche personalmente eseguite dalla scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE del 19/03/2010 - R.P. 2.082/R.G. 9.694:** ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto del notaio Giacomo Innocenti di Treviso Rep. 409.510/18.688 del 11/03/2010 per l'importo totale di € 167.400,00 a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]) ed a carico dell'Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà dei Beni 1 e 8 e per la quota di 250/1000 dei Beni da 2 a 7;
- **TRASCRIZIONE del 07/02/2024 - R.P. 3186/R.G. 4.602:** verbale di pignoramento immobili del 17/12/2023 Rep. 8335 dell'UNEP Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] [REDACTED] (CF. [REDACTED]) ed a carico dell'Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà del Bene 1 e per la quota di 250/1000 dei Beni da 2 a 6;
- **TRASCRIZIONE del 09/01/2025 - R.P. 409/R.G. 573:** verbale di pignoramento immobili del 02/01/2025 Rep. 9389 dell'UNEP Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] [REDACTED] (CF. [REDACTED]) ed a carico dell'Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà del Bene 8 e per la quota di 250/1000 del Bene 7 (in estensione al pignoramento trascritto RP 3186/RG 4602).

-O-O-O-



DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO

I beni pignorati si collocano all'interno di un'area di edilizia economica popolare realizzata nel primo dopoguerra all'esterno della cinta muraria di Treviso; nello specifico i beni fanno parte di un piccolo compendio costituito da un fabbricato a 4 alloggi sviluppato su 2 livelli fuori terra, realizzato sul mn. 720 e accessibile attraverso il mn. 2021, e di un ulteriore corpo di fabbrica eretto sul retro dell'edificio (sul mn. 2033) che ospita n. 4 magazzini, uno per ciascun alloggio. L'appartamento pignorato gode inoltre di un'area scoperta di uso esclusivo (mn. 2055), accessibile dall'area comune del mn. 2033.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, non risulta esservi alcun amministratore pro tempore in quanto gli esigui spazi comuni vengono gestiti direttamente dai vari proprietari/comproprietari.

-O-O-O-

DIVISIBILITÀ

Sulla scorta delle caratteristiche, accessibilità e titolarità dei beni oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno ricomprendere i beni pignorati in un unico lotto

-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di una unità residenziale (Bene 1) e di un terreno (Bene 7), tra loro non direttamente collegati, pignorati all'Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà, mentre gli ulteriori beni, pignorati per la quota indivisa di 1/4, sono costituiti da n. 4 magazzini (Beni 3, 4, 5 e 6) e dalle aree scoperte che conducono all'edificio plurifamiliare (Bene 8, collegato direttamente con la viabilità pubblica - Via C. Stuparich -) e a quello dei suddetti magazzini (Bene 2).



L'appartamento (Bene 1) è situato al piano primo e ultimo dell'edificio, e come le restanti unità gode di dell'affaccio libero su 3 lati, mentre il quarto confina con il vano scala comune (nel caso specifico, il fronte nord dell'unità) e con la limitrofa unità immobiliare; l'alloggio si compone di Ingresso, Bagno, Soggiorno con Terrazzo, Cottura e 2 Camere da letto. Separato dall'appartamento e raggiungibile solo per il tramite dell'area scoperta del mn. 2033 (Bene2), è presente il terreno a prato (Bene 7) di proprietà esclusiva dell'Esecutato 1, delimitato da un muretto in c.a. con sovrastante rete a maglia sciolta, interrotto sul confine nord verso il mn. 2033 (accesso pedonale) e sul confine sud, verso la proprietà di terzi (passaggio carrabile); in riferimento a quest'ultimo, tuttavia, si segnala che non sono stati rilevati in atti elementi che facciano presumere l'esistenza di una servitù di passaggio costituita a favore del mn. 2055 ed a carico delle limitrofe particelle, collegate per il tramite del mn. 2034 alla via pubblica. Ulteriormente, l'accesso atti eseguito presso l'ufficio tecnico comunale non ha evidenziato la presenza di alcun accesso carrabile autorizzato.



Mn. 2055 (Bene 7)

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore iden-



tificazione degli spazi (Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>mn.</i>	<i>Vano</i>	<i>sup. netta rilevata (mq)</i>
720 sub. 4	INGRESSO	4,40
720 sub. 4	BAGNO	4,03
720 sub. 4	SOGGIORNO	15,05
720 sub. 4	COTTURA	3,92
720 sub. 4	TERRAZZO	5,85
720 sub. 4	CAMERA 1	16,55
720 sub. 4	CAMERA 2	11,60
2055	PRATO	35,94

Il mappale n. 2033 ospita invece un piccolo corpo di fabbrica a piano unico, realizzato con pareti in laterizio e copertura mono-falda in calcestruzzo, suddiviso in 4 unità destinate a magazzino (Beni da 3 a 6) accessibili tramite un corridoio collegato direttamente con Via C. Stuparich. Una pensilina con struttura metallica sormontata da *onduline traslucida* è disposta lungo tutto il prospetto longitudinale del fabbricato, a protezione degli ingressi.



Come si evince dalla restituzione grafica prodotta (vd. Allegato 3), sono state rilevate le seguenti consistenze:



<i>mn.</i>	<i>Vano</i>	<i>sup. netta rilevata (mq)</i>
2033 sub. 2	MAGAZZINO 1	6,30
2033 sub. 3	MAGAZZINO 2	6,30
2033 sub. 4	MAGAZZINO 3	6,30
2033 sub. 5	MAGAZZINO 4	6,30

Superficie commerciale

In considerazione delle consistenze rilevate e previa applicazione di opportuni coefficienti, la superficie commerciale dei beni è stata definita come segue:

➤ APPARTAMENTO con SCOPERTO ESCLUSIVO → 72 mq

<i>Superficie lorda</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>totale</i>
VANI PRINCIPALI (mn. 720 sub. 4)	67,78	1,00	67,78
VANI ACCESSORI COMUNICANTI (Terrazze)	6,58	0,35	2,30
SCOPERTO USO ESCLUSIVO (mn. 2055)	39	0,05	1,98
			72,06

Si precisa che il mn. 2021 (Bene 7) costituisce l'area di accesso **comune** al fabbricato plurifamiliare (mn. 720), strettamente funzionale alle 4 unità abitative di cui si compone nonché ad un ulteriore immobile, proprietà di terzi; la sua consistenza (133 mq catastali), quindi, risulta sostanzialmente "ininfluente" ai fini della definizione della superficie commerciale dell'appartamento e alla sua valorizzazione (non ne aumenta, cioè, il valore intrinseco).

➤ MAGAZZINI → 34 mq

<i>Superficie lorda</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>totale</i>
VANI PRINCIPALI (Magazzini, mn. 2033 sub. 2-3-4-5)	30,01	1,00	30,01
AREA SCOPERTA (mn. 2033 sub. 1) – sup. catastale	73	0,05	3,65
			33,66



Finiture, dotazioni e stato conservativo

Nel complesso il fabbricato plurifamiliare si presenta in mediocre stato conservativo, con segni di ammaloramento visibili nel cornicione di copertura, sulle facciate esterne e all'interno del vano scala comune e dovuti ad infiltrazioni e umidità di risalita; le finiture e serramenti delle parti comuni sono quelle originarie, tipiche delle case popolari dell'epoca di costruzione del fabbricato (fine anni '40).

L'appartamento pignorato risulta in stato di abbandono e presenta lo sfogliamento della tinteggiatura, cavillature e fessurazioni varie; il terreno di uso esclusivo è a prato, incolto; i magazzini, utilizzati in modo esclusivo dai diversi soggetti comproprietari, risultano diversamente mantenuti. In generale, tutti i beni oggetto di pignoramento presentano le finiture originarie.

Nello specifico:

- **SERRAMENTI** → nell'alloggio: porta di ingresso in legno e vetro, porte interne in legno tamburato, finestre e portafinestra con telaio in legno (in molti punti seriamente danneggiato), vetro singolo e tapparelle in plastica, doppio serramento con profilo metallico; Bagno e Cottura "condividono" la medesima finestra.



Nei Magazzini i serramenti sono in metallo, con vetro smerigliato le piccole finestre a vasistas.

- **RIVESTIMENTI** → nell'appartamento i pavimenti di Ingresso, Soggiorno e Cottura sono rivestiti da piastrelle in marmette di graniglia, in ceramica quelle del Bagno, utilizzate anche sulle pareti del Bagno stesso e della zona Cottura, in cotto sui pavimenti delle due Camere e del Terrazzo. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati e presentano in diversi punti cavillature, fessurazioni e sfogliamento (anche sul Terrazzo). Alcuni dei magazzini del piano terra presentano piastrelle in cotto a pavimento, sebbene quello occupato in via esclusiva dall'Esecutato 1 si presenta in cemento grezzo; le pareti sono tinteggiate, in alcuni casi ammalorate (fessurazioni e umidità/infiltrazioni), il soffitto è in calcestruzzo tinteggiato, alcuni rivestiti con pannelli in cartongesso (non quello occupato dall'Esecutato 1);



- **IMPIANTI** → nella zona Cottura dell'alloggio è presente una caldaia murale, collegata ai caloriferi lamellari installati nei vari locali; si precisa, tuttavia, che non è stato possibile accertare il funzionamento dell'impianto termico (nessun libretto impianto fornito) né di alcun altro impianto, in quanto le utenze risultano inattive. Non sono disponibili cer-



tificati di conformità degli impianti, né informazioni circa possibili interventi di adeguamento svolti negli anni.



Presente uno split marca SAMSUNG per il condizionamento, con macchina esterna collocata nel Terrazzo (anche in questo caso non è stato possibile verificarne il funzionamento); si segnala che nell'atto di provenienza è stata dichiarata la classe energetica G per i beni trasferiti.

Il condominio è provvisto di vasca Imhoff comune per lo smaltimento dei reflui, collocata sul mn. 2021; per l'energia elettrica è presente un unico contatore a servizio degli spazi comuni dell'edificio (luce scale) e di tutti i Magazzini posti sul retro dell'edificio (mn. 2033).

-O-O-O-

ACCERTAMENTI URBANISTICI

A seguito di istanza di accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico del comune di Treviso (TV) ha fornito copia dei seguenti provvedimenti a carico dei beni pignorati:

- Licenza edilizia Spec. 16/9-46 per la costruzione di un gruppo di case popolari;
- Abitabilità 6-48 del 27/09/1948;
- Concessione edilizia Spec. 17/38-63 del 17/09/1963 per la costruzione di magazzini;



- **Abitabilità 217-65** del 12/10/1966 per i magazzini;
- **Concessione edilizia Spec. 17/16-76** del 07/05/1976 per la realizzazione di una recinzione;
- **Conc. ed. in sanatoria Spec. 6160** del 30/06/1989 relativa ai magazzini edificati sul mn. 2033 in difformità alla Conc. Ed. Spec. 17/38-63.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso il 27/11/2025 (vd. Allegato 6), la programmazione urbanistica vigente inserisce i beni pignorati in Zona Territoriale Omogena "**B.2**" **AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DI MEDIA DENSITÀ** disciplinato dagli atr.t. 36 e 36.3 delle NTO.

-O-O-O-

CONFORMITÀ EDILIZIA

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato e lo stato autorizzato ha permesso di rilevare differenze in alcune dimensioni, parte delle quali rientrano nell'ambito delle tolleranze costruttive definite dall'art. 34-bis del DPR 380/2012 (così come modificato e aggiornato con la Legge n. 105/2024 cd. Salva Casa).

I magazzini (mn. 2033) risultano sostanzialmente conformi con lo stato regolarizzato dalla Conc. Ed. in sanatoria n. 6160/89.

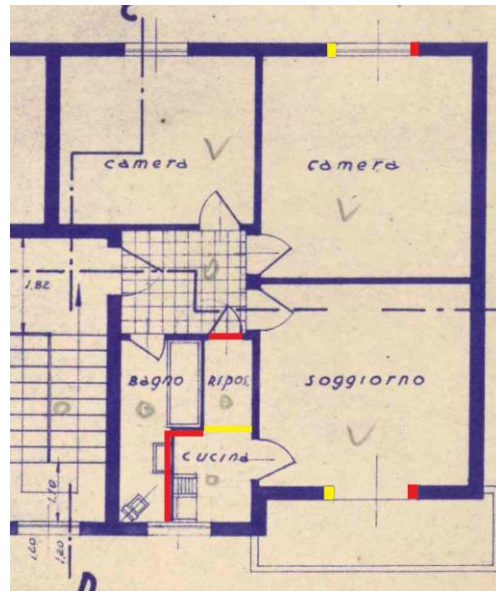
Rispetto allo stato autorizzato con Conc. Ed. Spec. 16/9-46, all'interno dell'alloggio (Bene 1) sono state invece rilevate le seguenti difformità:

- **LAYOUT INTERNO** → variazione interna dovuta alla soppressione del vano "Ripostiglio", annesso alla zona Cottura, e lieve spostamento della parete divisoria tra Bagno e Cottura, con lieve riduzione quindi della superficie netta di pavimento del primo vano



ed aumento del secondo;

- FOROMETRIE → lieve slittamento della posizione della portafinestra (Soggiorno) e della finestra (Camera 1), evidentemente realizzate nel corso della costruzione del fabbricato.



Schema rossi (costruzioni) e gialli (demolizioni)

Considerato tuttavia che le difformità rilevate non producono variazioni dei parametri urbanistici e che l'art. 40 del REC vigente consente, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, il mantenimento dei parametri esistenti seppur non conformi (come ad esempio le superfici minime di Bagno e zona Cottura), si ritiene che le difformità rilevate e sopra indicate possano essere regolarizzate previa presentazione di una *pratica edilizia in sanatoria* e la corresponsione della relativa *sanzione amministrativa* (€ 1.032,00 minima, che sarà poi oggetto di verifica ed eventuale richiesta di integrazione da parte dell'Ufficio Tecnico al termine della necessaria istruttoria); a tale importo, dovranno poi essere aggiunti i *costi della pratica edilizia* (i.e. diritti segreteria) nonché le *competenze professionali* del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica (che si ritiene



di poter forfettariamente quantificare in € 2.000,00 oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali ulteriori spese vive).

-O-O-O-

CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'alloggio (mn. 720 sub.4) ricalca lo stato di progetto autorizzato e pertanto si rilevano le medesime difformità evidenziate al paragrafo precedente; per quanto concerne i magazzini (mn. 2033 sub. 2-3-4-5), la documentazione catastale rappresenta correttamente la planimetria rilevata, mentre risulta errata l'altezza netta interna, indicata in 265 cm (sub. 2 e 5) e 275 cm (sub. 3 e 4) contro i 280 cm rilevati.

Alla luce di tutto ciò, lo stato di fatto non risulta correttamente rappresentato e la regolarizzazione delle planimetrie catastali comporterà la presentazione di una pratica DOCFA di variazione ad un costo di € 70,00/planimetria quale *tributo catastale* (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente), a cui andranno aggiunte le *competenze professionali* del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica, individuate in non meno di € 1.000,00 (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive).

-O-O-O-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente vanno innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche* dei beni, quelle cioè definite dalla superficie commerciale, dalle caratteristiche delle finiture e dotazioni presenti e, in generale, dello stato conservativo rilevato, così come già ampiamente descritto ai paragrafi dedicati; vanno quindi valutate le *caratteristiche estrinseche*, come l'appartenenza ad un condominio (con la conseguente comunione di beni e spazi) e la posizione degli im-



mobili all'interno dell'ambito territoriale, che nel caso in esame garantisce l'accesso a diversi servizi primari come scuole, trasporto pubblico, attività commerciali e servizi alla persona. Da segnalare, peraltro, che nel corso degli ultimi anni vi sono stati diversi interventi di riqualificazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione di interi edifici, operati e/o ancora in corso di costruzione nell'intorno dei beni pignorati.

Tuttavia, va ricordato che l'appartamento pignorato, seppur provvisto di Soggiorno e 2 ampie camere da letto, è fornito solo di un piccolo Bagno e di un Cucinino, entrambi di dimensioni estremamente limitate; inoltre, l'alloggio è privo di garage o posto auto, condizione che penalizza fortemente la valorizzazione del bene; inoltre, la conformazione e accessibilità del terreno ad uso esclusivo limita fortemente la sua fruibilità e potenzialità, attualmente destinabile come un piccolo giardino privato, peraltro non direttamente collegato con l'alloggio.

Infine, va ricordato che solo parte dei beni oggetto della presente sono pignorati per l'intero diritto di proprietà, mentre i rimanenti sono pignorati solo per una quota parte indivisa, e in parte vengono utilizzati in via esclusiva da soggetti terzi.

In considerazione quindi di tutto ciò, la scrivente ha quindi analizzato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Treviso e, in particolare, della zona di Santa Maria del Rovere, al fine di verificare la presenza di beni simili per caratteristiche e finiture, valutando così la capacità del mercato stesso ad accogliere i beni oggetto della presente stima e la loro presumibile appetibilità. In questo modo è stato quindi possibile individuare il più congruo valore unitario (€/mq commerciale) atto a definire il valore di mercato degli immobili pignorati; si precisa che nell'individuare tale valore sono già state considerate le attuali condizioni conservative dei beni pignorati e l'incidenza dei costi



necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, così come già forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

In considerazione quindi di tutto ciò si ritiene che il più probabile **VALORE di MERCATO** del **LOTTO UNICO**, comprendente tutti i beni pignorati all'Esecutato 1 per le relative quote di proprietà, possa essere definito in complessivi **€ 63.325,00** (sessantatremilatrecentoventicinque/00 euro) determinato come segue:

	<i>mq comm.li x €/mq</i>	<i>Quota pignorata all'Esecutato 1</i>
Appartamento	72 mq x € 850,00 = € 61.200,00	1/1 → € 61.200,00
Magazzini	34 mq x € 250,00 = € 8.500,00	1/4 → € 2.125,00
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO		€ 63.325,00

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

È necessario considerare che i beni pignorati non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (es. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tale aspetto deve pertanto essere considerato al fine di determinare il valore di vendita forzata, che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che nel caso specifico si ritiene opportuno individuare in -20%.

Pertanto, il **VALORE di VENDITA FORZATA** dei beni pignorati viene determinato in

$$€ 63.325,00 - 20\% = € 50.660,00 \text{ (cinquantamilaseicentosessanta/00 euro)}$$

In fede.



Treviso, 2 dicembre 2025

il perito estimatore

ing. Marzia Pavan

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto

Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione edilizia

Allegato 6 - CDU

Allegato 7 - Atto di provenienza

Allegato 8 - Scheda sintetica vendita

