

TRIBUNALE di TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 412/2024

Procedente CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. PER AMCO -  
ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Avv. Alberigo Parini

[alberigopanini@ordineavvocatiroma.org](mailto:alberigopanini@ordineavvocatiroma.org)

Creditori interve- AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

nuti

[ven.procedure.cautelari.immobiliari@agenziariscossione.gov.it](mailto:ven.procedure.cautelari.immobiliari@agenziariscossione.gov.it)

EDILCASSA VENETO

Avv. Alessio Bedin

[av.alessiobedin@pec.it](mailto:av.alessiobedin@pec.it)

avv. Andrea Galtarossa

[andrea.galtarossa@ordineavvocatipadova.it](mailto:andrea.galtarossa@ordineavvocatipadova.it)

Creditore iscritto CASSA EDILE ARTIGIANA VENETA

non intervenuto

Giudice: dott. Leonardo BIANCO

Prossima Udienza: 18/02/2026



## SOMMARIO

PREMESSA .....	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.....	4
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI.....	5
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA.....	6
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	6
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	9
DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI.....	9
DESCRIZIONE dei BENI.....	10
Finiture e stato conservativo.....	14
Strumento Urbanistico.....	23
Accertamenti urbanistici.....	24
Conformità edilizia.....	24
Conformità catastale.....	29
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	31
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	31
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	33
ELENCO ALLEGATI.....	34



## PREMESSA

Con provvedimento notificato il 26/06/2025 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Leonardo Bianco nominava lo scrivente geom. Giorgio Granello, 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, che veniva inoltrato dallo scrivente il 27/06/2025.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richieste di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali; richiedeva copia dell'atto di provenienza e depositava in data 23/07/2025 opportuna istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che veniva evasa il successivo 18/09/2025. Reperita la documentazione necessaria, in accordo con il Custode della procedura e con gli occupanti dell'immobile, veniva verificata la disponibilità ad eseguire il necessario sopralluogo, realizzato in data 20/11/2025.

-O-O-O-

## BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 04/10/2024 Rep. 6942 del Tribunale di Treviso, trascritto il 31/10/2024 ai numeri RG 39768/ RP 28769, sono stati pignorati i beni identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Resana (TV) alla Sezione C Foglio 7** ai seguenti:

- 1) Mn. 440 sub. 5 – cat. A/2 – classe 2 - vani 6,5 – Sup. 142 mq – Rendita € 621,04 – Via Case Rosse – piano 1



2) Mn. 440 sub. 3 – cat. A/2 – classe 2 - vani 4,5 – Sup. 77 mq – Rendita €

429,95 – Via Case Rosse – piano T

3) Mn. 440 sub. 4 – cat. C/6 – classe U – Sup. 77 mq – Rendita € 226,67 –

Via Case Rosse – piano T

I beni risultano pignorati all'Esecutato 1 per la proprietà di 1/1 del bene 1 e all'Esecutato 2 per la proprietà di 1/1 dei beni 2 e 3.

-O-O-O-

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificabili al **Catasto Fabbricati del Comune di Resana (TV) alla Sezione C Foglio 7** ai seguenti:

1) Mn. 440 sub. 5 – cat. A/2 – classe 2 - vani 6,5 – Sup. 142 mq – Rendita €

621,04 – Via Case Rosse – piano 1

2) Mn. 440 sub. 3 – cat. A/2 – classe 2 - vani 4,5 – Sup. 77 mq – Rendita €

429,95 – Via Case Rosse – piano T

3) Mn. 440 sub. 4 – cat. C/6 – classe U – Sup. 77 mq – Rendita € 226,67 –

Via Case Rosse – piano T



Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps] ed estratto di mappa

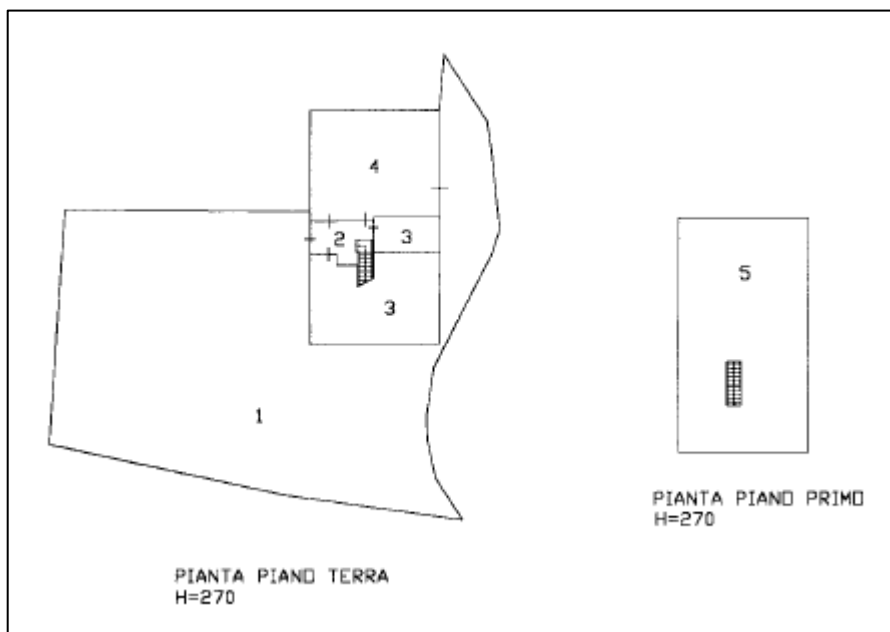


Oltre ai beni pignorati sopradescritti sono presenti nel lotto i seguenti Beni

Comuni Non Censibili:

4) Mn. 440 sub. 1 – BCNC a tutti i sub (cortile e camminamenti di mq. 720)

5) Mn. 440 sub. 2 – BCNC a tutti i sub (ingresso e vano scala)



I beni risultano catastalmente intestati come segue:

- all'Esecutato 1 - proprietà 1/1 del bene 1
- all'Esecutato 2 - proprietà 1/1 dei beni 2 e 3

CONFINI: il mn. 643 confina a NORD con il m.n. 461, a EST con il Rio Musoncello; a SUD con Via Case Rosse, a OVEST con il mn. 553.

-O-O-O-

### UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono situati in Via Case Rosse n. 13 a Resana (TV), all'interno di un ambito residenziale di medio-bassa densità





Accesso su Via Case Rosse

-O-O-O-

### **DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA**

I beni oggetto di pignoramento pervenivano agli esecutati, e precisamente all'Esecutato 1 per la quota di 1/1 del bene 1 e all'Esecutato 2 per la quota di 1/1 dei beni 2 e 3, in forza dell'atto di Compravendita a rogito del notaio dott. Luigi Tassitani di Castelfranco del 04/02/2002, rep. 167279 racc. 14552 e trascritto in data 25/02/2002 ai nn. RG 7170/RP 5177 e ai nn. RG 7169/RP 5176.

-O-O-O-

### **SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE**

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso non si è rilevata la presenza di servitù formalmente costituite.

-O-O-O-

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sulla base della documentazione ipotecaria allegata in atti e delle verifiche personalmente eseguite dallo scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate -



Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni oggetto di pignoramento:

Comune di Resana (TV) alla Sezione C Foglio 7 Mn. 440 sub. 5

- **ISCRIZIONE del 01/04/2004 - RG 14135/ RP 3283:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto del notaio Tassitani Luigi di Castelfranco V.to (TV) del 29/03/2004 Rep. n. 185349/16668 a favore di “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - SPA” (CF. 00884060526) per l'importo complessivo di € 240.000,00
- **ISCRIZIONE del 27/06/2007 - RG 30641/ RP 8302:** ipoteca legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 del 20/06/2006 Rep. n. 118678/113 a favore di “EQUITALIA NOMOS SPA” (CF. 05165540013) per l'importo complessivo di € 30.409,86
- **ISCRIZIONE del 07/03/2011 - RG 7983/ RP 1699:** ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 DPR 602/73) Rep. n. 129/11311 a favore di “EQUITALIA NOMOS SPA” (CF. 05165540013) per l'importo complessivo di € 52.581,86
- **ISCRIZIONE del 15/03/2024 - RG 14135/ RP 3283:** ipoteca volontaria (Rinnovazione) derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto del notaio Tassitani Luigi di Castelfranco V.to (TV) del 29/03/2004 Rep. n. 185349 a favore di “AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA” (CF. 05828330638) per l'importo complessivo di € 240.000,00 a carico dei beni oggetto di pignoramento;



- **TRASCRIZIONE del 31/10/2024 - RG 39768/ RP28769:** verbale di pignoramento immobili emanato in data del 04/10/2024 dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 6942 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA” (CF. 05828330638).

Comune di Resana (TV) alla Sezione C Foglio 7 Mn. 440 sub. 3 e 4

- **ISCRIZIONE del 01/04/2004 - RG 14135/ RP 3283:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto del notaio Tassitani Luigi di Castelfranco V.to (TV) del 29/03/2004 Rep. n. 185349/16668 a favore di “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - SPA” (CF. 00884060526) per l'importo complessivo di € 240.000,00
- **ISCRIZIONE del 10/04/2007 - RG 17030/ RP 4278:** ipoteca legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 del 03/04/2007 Rep. n. 109465/113 a favore di “RISCOSSIONE UNO SPA” (CF. 05165540013) per l'importo complessivo di € 28.840,66
- **ISCRIZIONE del 18/08/2010 - RG 31498/ RP 7104:** ipoteca legale derivante da Decreto Inguntivo Rep. n. 3726/2009 a favore di “CASSA EDILE ARTIGIANA VENETA” (CF. 94009780274) per l'importo complessivo di € 36.392,15
- **ISCRIZIONE del 02/10/2015 - RG 27970/ RP 4740:** ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) Rep. n. 830/11315 a favore di “EQUITALIA NORD SPA” (CF. 07244730961) per l'importo complessivo di € 78.229,76



- **ISCRIZIONE del 15/03/2024 - RG 14135/ RP 3283:** ipoteca volontaria (Rinnovazione) derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto del notaio Tassitani Luigi di Castelfranco V.to (TV) del 29/03/2004 Rep. n. 185349 a favore di "AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA" (CF. 05828330638) per l'importo complessivo di € 240.000,00 a carico dei beni oggetto di pignoramento;
- **TRASCRIZIONE del 31/10/2024 - RG 39768/ RP28769:** verbale di pignoramento immobili emanato in data del 04/10/2024 dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 6942 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA" (CF. 05828330638).

-O-O-O-

### DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare *all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso* formale richiesta di accertamento dell'esistenza di contratti di locazione o comodato stipulati dagli Esecutati 1 e 2 con riferimento ai dati catastali degli immobili, a cui è seguita risposta in data 12/09/2025 che non risultavano alcun contratto di locazione o comodato a carico dei soggetti in relazione ai beni richiesti.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupato dai genitori degli Esecutati 1 e 2, e dall'Esecutato 2.

-O-O-O-

### DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI



I beni oggetto del presente pignoramento sono intestati per quanto concerne il sub 5 all'Esecutato 1 per l'intero, i sub 3 e 4 all'Esecutato 2 sempre per l'intero, oltre a condividere alcuni beni comuni non censibili (area scoperta e ingresso); da quanto dichiarato dagli esecutati in sede di sopralluogo gli impianti presenti attualmente sono indivisi, pur precisando che l'impianto elettrico presenta dei differenziali distinti per i due piani e che sono predisposte due distinte pompe per l'acqua, presente inoltre un unico garage. Alla luce di ciò, anche se l'immobile sebbene l'immobile si presterebbe alla suddivisione in due unità, lo scrivente ritiene che, allo stato attuale, tenuto conto dei lavori necessari per la divisione degli impianti, sia più appetibile per la procedura ricomprendere tutti i beni pignorati in un unico lotto.

-O-O-O-

### DESCRIZIONE dei BENI

L'oggetto di pignoramento è un immobile sviluppato su 2 piani fuori terra composto da due unità residenziali (poste una al piano terra ed una al piano primo), un garage e l'area scoperta di pertinenza, il tutto situato a Resana (TV) in Via Case Rosse 13, località Castelminio.

L'area esterna di pertinenza (sub. 1) è adibita ad accesso pedonale e carraio e ad area a verde; sono inoltre presenti, una pompeiana in legno sul lato ovest, e una tettoia metallica in aderenza all'immobile sul lato est. Infine, sul lato sud, in distacco dal fabbricato, sono presenti un manufatto in metallo e un prefabbricato in legno (uso magazzino)

Parte dell'area risulta pavimentata con piastroni.

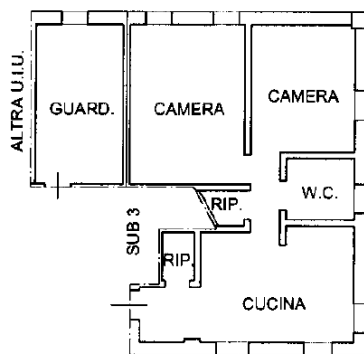




Dal portico posto sul lato ovest dell'edificio si accede all'atrio (sub 2) che conduce a sud al sub 3 e a nord al sub 4; tramite una scala si accede poi al piano superiore dove è collocato il sub 5.

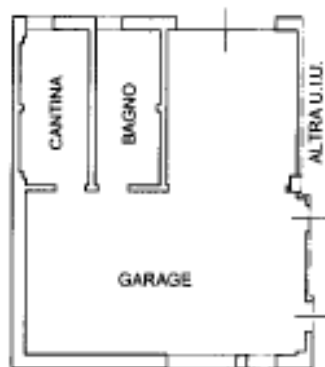


Nello specifico l'unità abitativa distinta dal sub 3 è composta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disbrigo, bagno due camere, ripostiglio e guardaroba (quest'ultimo vano non è accessibile direttamente dall'unità ma dall'atrio (sub 2)).



PIANTA PIANO TERRA  
H=270

Il sub 4 è costituito da un ampio vano adibito a garage, un bagno e una cantina, nel garage è inoltre stato creato un altro vano mediante pareti in cartongesso adibito a ufficio.

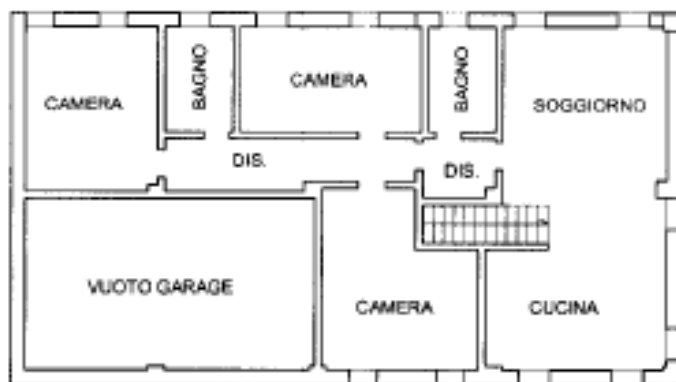


PIANTA PIANO TERRA  
H=270

Il sub 5, posto al primo piano, è costituito da un'ampia zona giorno con angolo cottura provvista di copertura travata a vista, disimpegno, bagno, 2 camere



oltre ad un altro disimpegno e a 3 vani attualmente allo stato grezzo; si precisa inoltre che il vano posto più a nord risulta collegato al garage (sub 4) tramite una scala in legno.



PIANTA PIANO PRIMO  
Hmed -270

-O-O-O-

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi (vd. Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

Piano	Descrizione vano	sup. netta rilevata (mq)
PT	PORTICO 1	20,61
PT	PORTICO 2	5,57
PT	INGRESSO 1	4,26
PT	PRANZO – ANGOLO COTTURA	17,85
PT	DISIMPEGNO 1	2,12
PT	BAGNO 1	4,35
PT	CAMERA 1	12,95
PT	CAMERA 2	17,34
PT	RIPOSTIGLIO	1,63
PT	INGRESSO 2	6,54



PT	GUARDAROBA	13,41
PT	DISIMPEGNO 2	2,91
PT	STANZA	8,05
PT	AUTORIMESSA	48,39
PT	BAGNO 2	9,34
PT	CANTINA	9,20
P1	PRANZO – ANGOLO COTTURA	45,60
P1	DISIMPEGNO 3	7,92
P1	BAGNO 3	5,98
P1	DISIMPEGNO 4	3,14
P1	CAMERA 3	17,62
P1	CAMERA 4	11,74
P1	DISIMPEGNO 5 (AL GREZZO)	6,84
P1	VANO 1 (AL GREZZO)	11,58
P1	VANO 2 (AL GREZZO)	5,09
P1	VANO 3 (AL GREZZO)	9,76
PT	TETTOIA 1	21,56
PT	TETTOIA 2	83,35
PT	TETTOIA 3	49,02
PT	CASSETTA LEGNO	4,35
PT	AREA SCOPERTA ESCLUSIVA (superficie catastale)	720,00

Si precisa che le destinazioni d'uso dei locali sopra indicate rispecchiano quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto.

-O-O-O-

### **Finiture e stato conservativo**

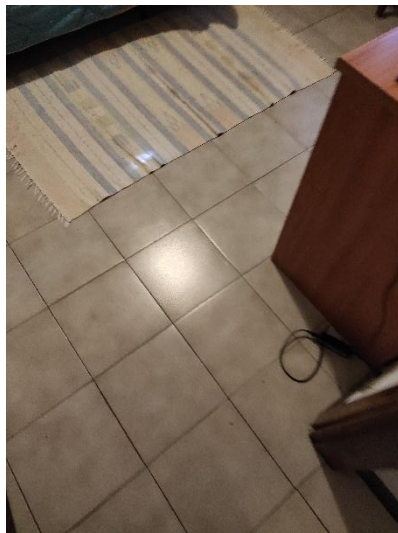
Nel corso del sopralluogo svolto è stato possibile rilevare le seguenti *finiture* e *dotazioni impiantistiche*:



- **RIVESTIMENTI** → al piano terra i pavimenti di ingresso e di tutti i vani del sub 3 sono in piastrelle in ceramica, così come il rivestimento del bagno; la pavimentazione del garage e della cantina sono in cemento, mentre pavimentazione e rivestimento del bagno sono in piastrelle ceramiche

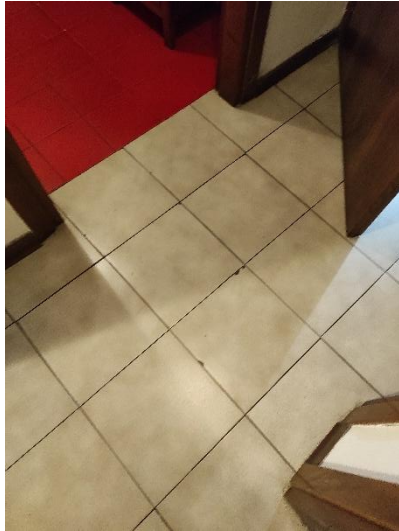


*PIANO TERRA: Ingresso – Cucina*



*PIANO TERRA: Bagno – Camera*





*PIANO TERRA: Disimpegno – Garage*



*PIANO TERRA: Bagno – Cantina*

La scala di collegamento con il piano primo e la zona soggiorno – cottura del primo piano sono in piastrelle ceramiche, il disimpegno e le camere sono in listoni in legno, nel bagno pavimentazione e rivestimento sono in piastrelle in ceramica, mentre, i restanti vani, sono allo stato grezzo.





PIANO PRIMO: scala e zona giorno



PIANO PRIMO: Disimpegno e Bagno



PIANO PRIMO: Camere





*PIANO PRIMO: vani al grezzo*

- **SERRAMENTI** → vetrata d'ingresso stile inglesina in legno, serramenti esterni con telaio in legno e vetro semplice, con oscuri sempre in legno che necessitano di manutenzione; nel vano garage i serramenti esterni sono in metallo così come il basculante, nei vani al grezzo al piano primo non sono presenti serramenti; i serramenti interni sono anch'essi in legno.



*Serramenti esterni e portoncino d'ingresso*





*Serramenti garage e interni*

**IMPIANTI** → l'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento a gpl, con bombole esterne e termosifoni in ghisa nelle varie stanze; tale impianto risulta attualmente inutilizzato, e per il riscaldamento al momento vengono utilizzate una stufa a legna nell'unità al piano terra, una stufa a pellet in quella al primo piano.

Presente un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria con la predisposizione per la fornitura separata ai due alloggi, allo stato attuale unico; nel garage è inoltre presente un boiler.



L'impianto elettrico è unico ma con differenziali per i due piani.



Si segnala inoltre la presenza dell'impianto di condizionamento (il cui funzionamento non è tuttavia stato accertato) con macchina esterna e split interni.





-O-O-O-

Nel complesso l'immobile, per quanto riguarda la parte residenziale, si presenta in uno stato conservativo mediocre, con finiture semplici; si rileva la presenza di muffa ed umidità in alcune stanze, ad esempio nel soffitto del Bagno 1 al piano terra, e nel disimpegno del garage



*Particolare Bagno 1 e disimpegno*

Come già descritto nei precedenti paragrafi, si precisa inoltre che tre vani del piano primo risultano attualmente allo stato grezzo, senza quindi la presenza



di pavimentazioni e alcun tipo di infisso; inoltre la copertura necessita di un importante ripristino



*Particolare vani al grezzo e copertura*

Anche parte del garage si presenta non ultimata (pavimentazioni e parti al grezzo ad es. cantina) e inoltre nella parte di soffitto del disimpegno e della stanza ricavata si segnalano un'importante presenza di muffa.





*Soffitto vano disimpegno e vano nel garage*

-O-O-O-

### Strumento Urbanistico

Gli Esecutati in sede di sopralluogo consegnavano allo scrivente Certificato di Destinazione Urbanistica del 26/05/2025 nel quale l'Ufficio Urbanistica del Comune di Resana certificava che il mappale n. 440 risulta classificato in zona "C.1.1 – nuclei residenziali in territorio extraurbano" soggetta alle disposizioni contenute nell'art. 70 delle N.T.O. del P.I.

Il predetto mappale risulta inoltre ricadente in fascia di rispetto Corsi d'acqua arginati / non arginati – Servitù idraulica RD n° 368/1904 (art. 36 delle N.T.O. del P.I.), fascia di rispetto Allevamenti zootecnici intensivi / distanze minime dai limiti della zona agricola (artt. 45 e 109 delle N.T.O. del P.I.) soggetto a Beni Paesaggistici D.Lgs. 42/2004 (art. 29 delle N.T.O. del P.I.)





*Estratto P.I.*

-O-O-O-

### Accertamenti urbanistici

A seguito di richiesta di accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico del Comune di Resana ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta di Concessione Edilizia Pratica Edilizia n. 3170 prot. n. 2066 del 27/03/1987 per costruzione muro di recinzione;
- Concessione Edilizia Pratica Edilizia n. 3076/A prot. n. 1492 del 05/02/2000 per ristrutturazione casa bifamiliare, con parte dei lavori a sanatoria art. 97 LR 61/85;

-O-O-O-

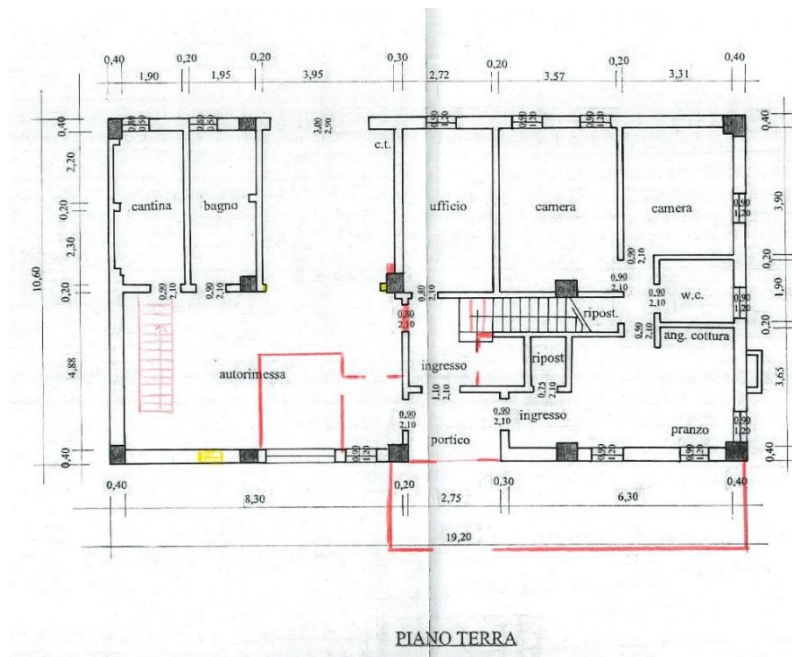
### Conformità edilizia

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con lo stato autorizzato con la variante di cui il **Pratica Edilizia n. 3076/A prot. n.**



1492 del 05/02/2000 ha evidenziato alcune difformità sia interne sia prospettive.

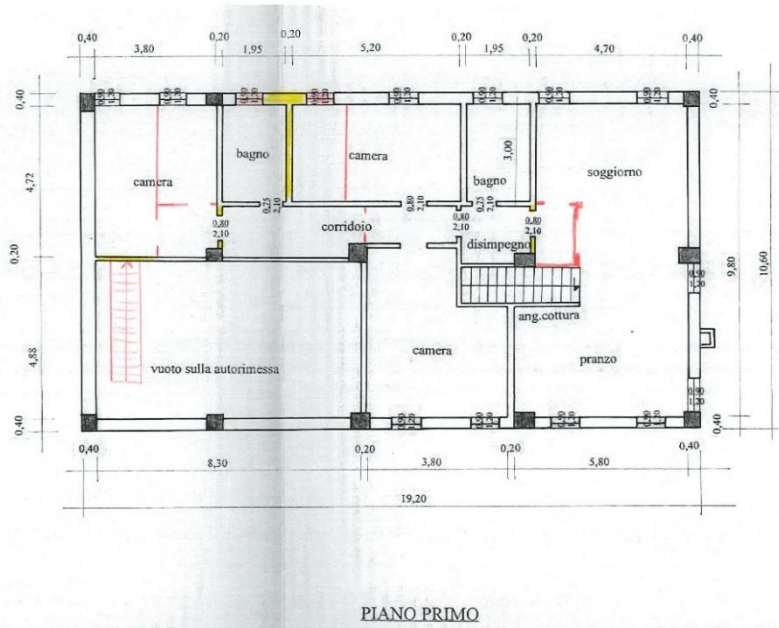
Nello specifico, negli elaborati grafici non è indicato il portico presente sul fronte ovest (inferiore comunque al 20% della superficie coperta dell'immobile – vedasi art. 3 del Regolamento Edilizio); inoltre, nel vano garage è stato creato un disimpegno ed un altro vano mediante delle pareti in cartongesso non autorizzato; sempre nel garage, sul lato ovest, è presente una finestra non segnalata negli elaborati oltre alla scala di collegamento al primo piano non segnalata. Al piano terra sono inoltre presenti alcune modifiche planimetriche di lieve entità, quale la chiusura di una porta e la diversa rappresentazione della scala di accesso al piano primo posta nell'atrio comune.



*Schema rossi/gialli piano terra*

Al piano primo si segnalano alcune differenze planimetriche, meglio evidenziate nello schema comparativo sottostante.



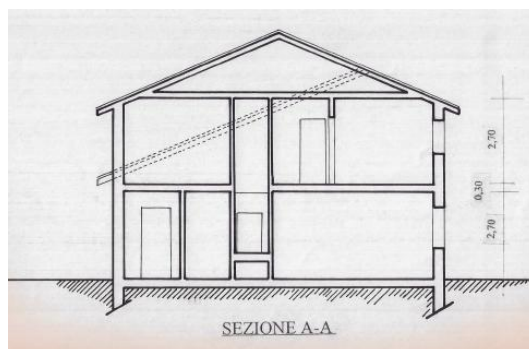


Per quanto concerne le altezze si rileva che nella sezione B-B è indicata un'altezza del piano terra di cm 270 mentre quella rilevata è pari a cm 284, al piano primo invece l'altezza minima sul lato est è indicata in cm 245 mentre quella rilevata è pari a 234 (nella porzione finita)



nella Sezione A-A nelle camere 3 e 4 e nel disimpegno è indicato un controsoffitto a cm 270, nella realtà il controsoffitto in legno presenta un'altezza di cm 288 sotto tavola (camera 4 e disimpegno) e di cm 298 nella camera 3





Nel vano pranzo – soggiorno, non indicato nelle sezioni presenti negli elaborati, la copertura è a tutt'altezza con le travi a vista, con un'altezza minima pari a cm 240 (sul lato ovest) e cm 237 (sul lato est) e una massima di cm 450, dalle informazioni assunte non è quindi possibile verificarne la regolarità in quanto non desumibile dalla documentazione fornita dal Comune.

Per quanto concerne l'area esterna, si rileva la presenza di una pompeiana in legno sul lato ovest (facilmente removibile in quanto fissata a terra mediante semplici bulloni), di una tettoia in metallo adiacente al fabbricato sul lato est, oltre ad ulteriori manufatti sempre in metallo sul lato sud-est del lotto e di una casetta in legno non indicati negli elaborati grafici, lo scrivente ritiene che tutti questi manufatti, stante anche la fascia di rispetto del Rio Musoncello in cui



ricade l'intero lotto, debbano essere rimossi, salvo diversa interpretazione da parte del Comune di Resana.



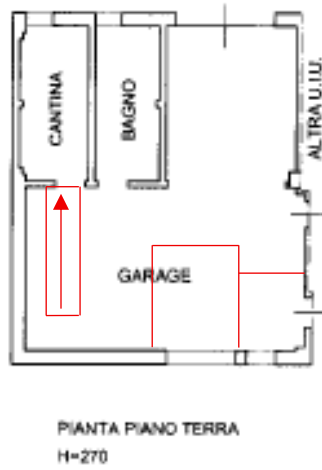
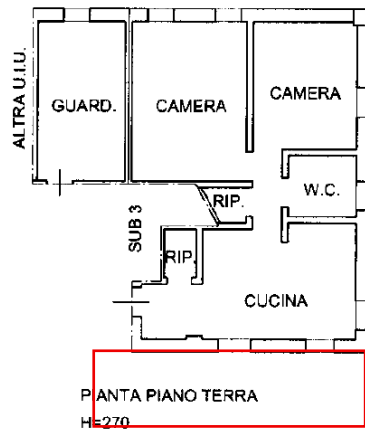
Per quanto concerne le altre difformità sopra elencate si ritiene che possano essere regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A. in sanatoria) e la corresponsione della sanzione amministrativa (€ 1.032,00 minima, salvo diversa determinazione dell'Ufficio Tecnico competente al termine della necessaria istruttoria); a tale importo vanno aggiunti i diritti di segreteria comunali e i costi della prestazione professionale del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica edilizia, per un costo che si stima forfettariamente in non meno di € 2.500,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive).

-O-O-O-

### Conformità catastale

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con le planimetrie catastali hanno permesso di rilevare alcune difformità: al piano terra non è indicato il porticato posto sul lato ovest, nel sub 4 non sono indicati il disimpegno e la stanza posta nel garage e inoltre l'altezza indicata non è corretta, non è indicata la scala di collegamento con il vano 3 del piano 1; al piano primo (sub 5) si riscontra alcune difformità nella rappresentazione grafica dei vani attualmente allo stato grezzo, inoltre, nel vano 1, è presente un'unica finestra anziché le due indicate, come già indicato nel paragrafo precedente,





Allo stato attuale, quindi, le planimetrie catastali non rappresentano lo stato di fatto; per la loro regolarizzazione si dovrà pertanto procedere alla presentazione di una pratica DOCFA di variazione catastale ad un costo che si identifica in € 70,00/planimetria quale tributo catastale, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio preposto, e di € 1.000,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive) relativi alla prestazione professionale del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica catastale.

-O-O-O-

### SUPERFICIE COMMERCIALE

In considerazione delle destinazioni d'uso e delle altezze nette rilevate lo scrivente ritiene che, previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale del Lotto si possa arrotondare a **312 mq**, essendo stata così determinata:

		<i>mq lordi</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
PT	VANI PRINCIPALI	111,56	1,00	111,56
PT	PORTICO	24,42	0,35	8,55
PT	GARAGE+WC+CANTINA	95,71	0,50	47,86
P1	VANI PRINCIPALI	114,89	1,00	114,89
P1	VANI AL GREZZO	43,73	0,35	15,31
PT	AREA SCOPERTA (sup. catastale)	720,00	0,02	14,40
				<b>312,56</b>

-O-O-O-

### STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO



Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati sono state innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche dei beni* definite dalla superficie commerciale (312 mq), dalle finiture e dallo stato conservativo rilevato; successivamente sono state considerate le *caratteristiche estrinseche*, come la posizione dei beni all'interno dell'ambito del territorio comunale, la vicinanza ai servizi, la sua accessibilità.

Alla luce quindi di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche e condizioni dei beni oggetto della presente così come sopra descritti, lo scrivente ha valutato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Resana al fine di verificare la capacità del mercato ad accogliere i beni oggetto della presente stima e valutarne l'appetibilità.

Tramite il confronto con beni simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, è stato quindi individuato in € 700,00/mq commerciali il più congruo **valore di mercato unitario**; si precisa che nel determinare tale valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni nonché alla sistemazione dei danni riscontrati, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

Pertanto:

**VALORE DI MERCATO (ALLOGGI + PERTINENZE E SCOPERTO)**

**307 mq x € 600,00 = € 187.534,50**

**(centottantasettemilacinquecentotrentaquattro/50 euro).**

-O-O-O-



## STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tuttavia, è necessario considerare che i beni oggetto del presente elaborato 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 (vd. 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.).

Tali aspetti devono pertanto essere considerati al fine di determinare il valore di vendita forzata dei beni pignorati, che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che nel caso specifico si ritiene congruo stabilire in **-20%**.

Pertanto:

### VALORE DI VENDITA FORZATA dei BENI PIGNORATI

**€ 187.534,50 – 20% = € 150.027,60**

**Che si arrotondano a € 150.000,00 (centocinquantamila/00 euro)**

Si ribadisce che nel determinare il suddetto valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

In fede.

Treviso, 19/01/2026

il perito estimatore

geom. Giorgio Granello



## 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 – Atto di provenienza

Allegato 7 – CDU

Allegato 8 – Scheda di vendita

