

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ooo

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 57/2025

ooo

G.E. dott.ssa Paola Torresan

ooo

promossa

da **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.** per il tramite del
servicer pro tempore con l'avvocato Antonella Lillo

ooo

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

del Geometra Carlo Cason

ooo



INDICE GENERALE

PREMESSA.....	4
RELAZIONE DI STIMA.....	6
1 - FORMAZIONE DEI LOTTI.....	6
2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	6
3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	6
3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni.....	6
3.2 Intestazione.....	7
3.3 Conformità delle planimetrie.....	7
3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni.....	8
4 - CONFINI DEL LOTTO.....	8
5 - TITOLI DI PROVENIENZA.....	8
6 - SERVITÙ.....	9
7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI.....	9
7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie.....	9
7.2 Tributi.....	10
7.3 Procedimenti giudiziari.....	10
8 - DESCRIZIONE DEL BENE.....	11
8.1 Descrizione.....	11
8.2 Consistenza.....	13
8.3 Calcolo delle superfici.....	13
8.3.1 Superfici nette.....	13
8.3.2 Superfici lorde commerciali.....	14



9 – DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI

.....	14
9.1 Destinazione urbanistica.....	14
9.2 Conformità edilizia.....	15
9.3 Difformità dall'autorizzato.....	16
9.4 Certificazioni energetiche.....	18
9.5 Dichiarazioni legge 13/89.....	18
9.6 Documentazione tecnica.....	19
10 – DIVISIBILITÀ.....	19
11 – DISPONIBILITÀ.....	19
12 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	20
14 ELENCO ALLEGATI.....	24
RIEPILOGO.....	26

ooo



PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria in data 06.10.2025 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, libero professionista in Follina iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione del G.E. dott.ssa PAOLA TORRESAN di depositare, con modalità telematica in Cancelleria, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, incombenza effettuato in data 06.10.2025.

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del comma 2 c.p.c. in data 10/10/2025, e comunicato l'esito al custode nominato.

Sono state eseguite presso le Pubbliche Amministrazioni le verifiche del caso direttamente agli sportelli o con modalità telematica, laddove sia risultato possibile, richiedendo la copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel prosieguo sarà fatto puntuale riferimento, essendo gli stessi di particolare utilità anche ai fini descrittivi dell'immobile.

Sono stati compiuti accertamenti presso:

- l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e per acquisire i dati catastali ed ipotecari;
- l'Ufficio Tecnico Comunale per accertare la destinazione e la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili;
- gli Uffici Comunali dell'Anagrafe, dei Tributi e della Polizia Locale per conoscere se presso gli immobili pignorati vi siano dei residenti, nonché per verificare se risultino imposte non versate riconducibili ai medesimi immobili.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 19 gennaio 2026 congiuntamente



con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, custode nominato, è stato possibile rilevare, anche metricamente, la consistenza, le caratteristiche dei beni pignorati ed eseguire riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

In tale data l'abitazione non era occupata da persone.

ooo



RELAZIONE DI STIMA

1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di unico lotto di proprietà dell'esecutato, costituito da porzione di fabbricato residenziale ai piani terra e primo facente parte di un nucleo edificato storico, ex rurale, ed un'area urbana pertinenziale di mq. 320, sulla quale grava la strada cementata che da accesso anche a terze unità.

Si segnala la presenza di un locale accessorio non autorizzato di mq 4 circa che dovrà essere rimosso, la cui superficie è ricompresa nella consistenza scoperta inanzi descritta.

ooo

2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

La consistenza immobiliare qui esaminata è ubicata a nord ovest della frazione di Col San Martino del Comune di Farra di Soligo, in via Canal Nuovo n. 132. E' accessibile dalla strada pubblica attraverso una strada cementata ricadente, almeno in parte, su area estranea alla presente procedura.

ooo

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni

Gli immobili oggetto della presente procedura sono così allibrati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

Catasto dei **Fabbricati** - Comune di **FARRA DI SOLIGO**

Sezione **A** - Foglio **3**

- particella n. **66** sub. **1**, area urbana di mq. **320** - via Canal Nuovo n. 132 p. T;

- particella n. **66** sub. **2** - categoria **A/4** - classe **4[^]** - vani **4** - sup. cat. mq 92 (escluse

6/31



le aree scoperte mq 92) - r. c. € **171,46** - via Canal Nuovo n. 132 p. T-1;

Precisazioni: nell'atto di provenienza, a pagina 2, si legge che nella compravendita è compresa la comproprietà sulle parti ed impianti comuni cui agli artt. 1100 e seguenti c.c., ed in particolare sui muri divisorii con una contigua unità immobiliare.

Si evidenzia:

- che l'area scoperta della superficie di mq 320 identificata dal m.n. 66 sub 1, come risultante dalle visure catastali, è indicata nelle corrispondenti planimetrie catastali con la superficie di mq 321.

3.2 Intestazione

Per l'intero di proprietà dell'esecutato - si vedano le visure catastali, **documento n. 02.**

3.3 Conformità delle planimetrie

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010 è stato verificato che:

- la scheda urbana del m.n. 66 sub. 2 pur interpretando verosimilmente il sedime dell'unità non presenta corrispondenza metrica fra le misure rilevate in loco e quelle correlative desumibili graficamente. Tale discrasia potrebbe essere attribuibile ad una rappresentazione planimetrica fuori scala. Inoltre sono riscontrabili modifiche del distributivo interno tali da richiedere la presentazione di una nuova planimetria aggiornata.

Di quanto sopra è data rappresentazione grafica nelle planimetrie qui allegate, **documento n. 03-3.**

Il costo delle attività catastali necessarie alla denuncia di variazione urbana calcolato secondo la DETERMINAZIONE dell'Agenzia del Territorio del 29



settembre 2009 - Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, è stimato in complessivi:

€ 872,00 oltre iva e accessori.

3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato pignorato è identificata al Catasto Terreni del Comune di Farra di Soligo al foglio 3 con il m.n. 66, ente urbano di mq. 368. I dati suddetti sono fruibili attraverso i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali - vedi **documenti n. 01 e n. 02.**

ooo

4 - CONFINI DEL LOTTO

Confini in mappa del C.T. dell'area su cui insiste il fabbricato pignorato:

a nord con il m.n. 2027, ad est con il m.n. 72, a sud con i mm. nn. 683 e 587 e ad ovest con i mm. nn. 1368 e 65, salvo se altri più precisi.

ooo

5 - TITOLI DI PROVENIENZA

L'immobile come sopra catastalmente individuato è pervenuto all'esecutato in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, rep. n. 46183 del 21.06.1999, trascritto a Treviso il 05.07.1999 - Registro Particolare 15711 - Registro Generale 24262.

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia del predetto atto di acquisto (**documento n. 8-1**), in quanto non già allegata alle note di deposito dell'esecutante.

ooo

6 - SERVITÙ

8/31



L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Lorenzo Ferretto, richiamato al precedente punto, all'art. 3 cita le seguenti servitù con il seguente tenore:

“Detta vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con immediato trasferimento del possesso, con tutte le servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, ed in particolare con quella di passaggio di cui al verbale di conciliazione emesso dalla Pretura di Montebelluna l’8 aprile 1983, registrato a Montebelluna il 15 aprile 1983 al n. 215 e trascritta a Treviso il 21 aprile 1983 ai nn. 8659/7150, nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalla parte venditrice si ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato.” (vedi **documento n. 8-2**).

ooo

7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI

7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Unitamente all’atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma C.P.C., formata da una relazione notarile con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 27.05.2025).

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 30/03/2026, mediante consultazione telematica degli archivi dell’Agenzia delle Entrate – Territorio, hanno condotto ad accertare che non risultano ulteriori note a carico dei beni pignorati (successive alla data di acquisto da parte dell’esecutato), salvo la nota d’iscrizione del 05/07/1999 - Registro Particolare 5082 Registro Generale 24263 meglio precisata al punto 2, dell’elenco che segue (vedasi **documento n. 04**).

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie CC.RR.II. Treviso:



1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 05/07/1999 - Registro Particolare 15711

Registro Generale 24262 - Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 46183 del 21/06/1999 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV) - SOGGETTO ACQUIRENTE

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 05/07/1999 - Registro Particolare 5082 Registro

Generale 24263 - Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 46184 del 21/06/1999 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV) -SOGGETTO DEBITORE

3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 28/12/2006 - Registro Particolare 16605 Registro

Generale 63947 - Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 58211/13647 del 19/12/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV) - SOGGETTO DEBITORE

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/05/2025 - Registro Particolare 14057

Registro Generale 19788 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1238 del 26/02/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)

7.2 Tributi

Per i beni pignorati non risulta alcun credito (IMU e TASI) al Comune di Farra di Soligo in capo all'esecutato (**documento n. 09**).

7.3 Procedimenti giudiziari

Non è stato possibile accertare se esistano o meno altri procedimenti giudiziari aventi ad oggetto i beni pignorati.



ooo

8 – DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 Descrizione

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale libero su tre lati, sviluppato su due piani con scoperto pertinenziale.

La zona è tranquilla ma di mediocre qualificazione urbana e priva di parcheggi pubblici e privati nelle vicinanze; la viabilità di accesso all'immobile non è agevole e la strada pubblica su cui si immette è molto trafficata; i servizi urbani ed i trasporti sono presenti.

Non sono stati reperiti elementi idonei a stabilire la data di edificazione del fabbricato, anche se la sua presenza è confermata nelle mappe catastali d'impianto, e lo stesso è stato oggetto di lavori di ristrutturazione giusta Permesso di costruire prot. n. 7339 pratica edilizia n. 65/07 del 29.11.2007 a seguito dei quali però non risulta rilasciato né richiesto il certificato di agibilità.

E' strutturalmente costituito da muratura portante con solaio e tetto in travatura e perlinato ligneo.

Le murature non sono coibentate ed il loro stato di conservazione non mostra, ad un esame visivo, criticità apparenti.

I tramezzi divisorii sono laterizi con intonaco e pittura a civile; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica al piano terra ed in listoni di legno, con sovrapposizione di materiale prefinito in alcune parti, al primo piano. Le scale sono di legno.

Le finiture sono di scarso pregio e gli impianti appaiono fuori norma, spesso oggetto interventi non professionali.

I serramenti esterni sono di legno, con vetro a camera, e oscuri in pure di legno; la



porta d'ingresso è di legno massello mentre quelle interne sono in legno tamburato.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia interna a gas metano e termosifoni; alla data del sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento. La caldaia è posta nel locale bagno al piano terra.

I locali sono riscaldati con l'ausilio di due stufe a legna, una al piano terra (foto 28) ed una al piano primo (foto 36).

I locali sono caratterizzati da un'altezza interna inferiore alla media.

Nello scoperto grava l'impianto fognario, del quale non è nota la consistenza, inoltre a ridosso della recinzione a sud, è presente un manufatto accessorio costituito da due ripostigli a struttura lignea privi di titolo autorizzativo che andranno rimossi.

L'abitazione non risulta accessibile secondo la vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

Lo stato di conservazione dei beni esaminati è mediocre. Il fabbricato necessita di manutenzione straordinaria. Sono manifesti modesti problemi di umidità.

Lo scoperto direttamente antistante il fabbricato è piano, pavimentato e completamente recintato. Il restante terreno è particolarmente acclive ed in stato di abbandono, coperto da rovaglie. All'interno vi sono resti di ripari per animali da cortile e altro materiale non identificabile in quanto lo stesso scoperto è risultato visibile solo dalle proprietà limitrofe.

Per una migliore descrizione si vedano gli elaborati grafici e la documentazione fotografica, con la precisazione che quest'ultima deve ritenersi quale corredo non essenziale della presente relazione.

Si evidenzia che le indagini sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi



o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alla struttura del fabbricato e alla qualità del terreno utilizzato quale pertinenza. Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte o costituite per destinazione del padre di famiglia.

8.2 Consistenza

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla superficie commerciale (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine oltre allo scoperto pertinenziale), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti e ragguagliata secondo la destinazione dei vani, la cui distinta applicazione è più oltre riportata.

8.3 Calcolo delle superfici

8.3.1 Superfici nette

Sono di seguito indicate anche le superfici nette per destinazione d'uso e ciò al solo fine di fornire una più concreta descrizione dell'effettiva estensione calpestabile, arrotondata al mq.

Destinazioni coperte	Consistenza in mq
cucina - soggiorno p.T	27
antibagno p.T	2
bagno. p.T	5
disimpegno p.1	3
ripostiglio p.1	6
camera p.1	10
camera p.1	15
SOMMANO	68



La superficie netta dell'abitazione risulta di mq 68

8.3.2 Superfici lorde commerciali

Per la finalità della presente stima, come già accennato, la quantificazione della superficie è uno dei parametri primari da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio ed è qui ottenuto applicando alla superficie lorda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla “destinazione”:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T-1	93	1	93,0
area scoperta esclusiva piana	30	0,1	3,0
area scoperta esclusiva acclive	290	0,02	5,8
Sup. commerciale complessiva			101,8

La superficie commerciale (o convenzionale) dell'abitazione risulta, arrotondata al metro quadro, di **mq. 102** .

ooo

9 – DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Comunale di Urbanistica ed Edilizia Privata col fine di accertare la destinazione di zona e la sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

Di seguito si elencano i titoli edilizi ed i documenti relativi messi a disposizione dalla pubblica amministrazione, declinando fin d'ora ogni responsabilità in merito all'esistenza di eventuale ulteriore documentazione non reperibile, non reperita o non fornita dalla P.A. interpellata.

9.1 Destinazione urbanistica

Il vigente strumento urbanistico definisce la destinazione come “**Tessuto residenziale diffuso - T9**” (artt. 16, 27 n.t.o.) generalmente con intervento



attraverso edilizio diretto.

Vincoli:

- (Vincoli paesaggistici) Vincolo paesaggistico Dlgs 42/2004 (art. 58 n.t.o.)
 - (Vincoli paesaggistici) Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 (art. 58 n.t.o.)
 - (Altri vincoli) Zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 (art. 60 n.t.o.) – parzialmente
 - (Fonti vincolo) Limite centri abitati (art. 77 n.t.o.)
 - per il nucleo edificato del quale fa parte l'immobile in oggetto vi è nella cartografia di piano l'indicazione di disposizioni specifiche per elementi di interesse storico e culturale – beni culturali ex art. L.R. 204/85 (art. 48-50 NTO)
- Per una puntuale lettura delle norme richiamate e la presa visione dei vincoli di zona, si rimanda integralmente alle stesse, delle quali il **documento n. 05-1**, qui allegato, costituisce un estratto.

9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale con riscontro del 20.11.2025 ha comunicato che:

- non sussistono provvedimenti sanzionatori e/o repressivi relativamente all'immobile oggetto della presente relazione;
- la pratica di cui alla C. E. in data 09.03.1978 per l'esecuzione di lavori di rifacimento del tetto citata all'art. 5 del titolo dell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Lorenzo Ferretto, richiamato al precedente punto all'art. 3, non è stata reperita in archivio.

Lo stesso Ufficio ha fornito la seguente documentazione:

1. Domanda di permesso di costruire prot. n. **12986** del **29.09.2003** per la realizzazione di un posto auto esterno di pertinenza dell'abitazione con esito



non favorevole.

2. Permesso di costruire prot. n. 7339 pratica edilizia n. 65/07 del 29.11.2007 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione fabbricato di civile abitazione con la specifica prescrizione dell'Ufficio LL.PP: - Ambiente: *“si prescrive la dimostrazione dell'avvenuto trasporto e smaltimento presso sito autorizzato con cadenza semestrale, dei fanghi accumulati nella vasca a tenuta”.*

Risulta depositata in data 04.02.2008 prot. 2039 la denuncia di inizio lavori, ma risultano mancanti la comunicazione di ultimazioni dei lavori e la richiesta del certificato di agibilità.

3. Permesso di costruire prot. n. 7771 del 05.05.2009 pratica edilizia n. 51/2009 del 26.11.2009 per l'esecuzione di lavori di realizzazione area di sosta; non risulta la comunicazione di inizio dei lavori; l'area di sosta non risulta essere stata realizzata.

Si vedano gli allegati documenti n. 05-2-1 e n. 05-2-2.

9.3 **Difformità dall'autorizzato**

Le verifiche sono state eseguite con riferimento all'ultimo titolo abilitativo, in ordine di tempo, fornito/rilasciato dal Comune di Farra di Soligo, per tipologia di intervento.

Le verifiche sono state eseguite con riferimento al Permesso di costruire prot. n. 7339 p.e. n. 65/07 del 29.11.2007 rilasciato per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione fabbricato di civile abitazione. A tale riguardo si specifica che l'elaborato grafico, tavola UNICA, è costituito da una comparazione tra le opere da erigere e quelle da rimuovere. L'immobile rilevato risulta lievemente difforme da quello autorizzato. Le modifiche consistono nella diversa distribuzione delle tramezze interne sia del piano terra che del piano primo (vedi allegato grafico



comparativo **documento 05-3**).

Dette difformità possono interessare parti strutturali dell'edificio, sicché quanto più oltre esposto in ordine alla sanabilità delle stesse deve intendersi, in ogni caso, subordinato alla verifica della normativa vigente in materia di sicurezza degli edifici (collaudo statico o certificazione di idoneità statica) e degli impianti.

Non sono evidenti altre sostanziali modifiche rispetto all'autorizzato.

Le varianti all'autorizzato sono sanabili.

Il costo della sanatoria edilizio-urbanistica comprese le spese tecniche, calcolato secondo i dati attualmente disponibili, è stimato in complessivi:

€ 2.600,00 oltre iva ed accessori di legge;

il costo per la rimozione del manufatto privo di autorizzazione è stimato in complessivi:

€ 300,00 oltre iva ed accessori di legge;

Quanto sopra è fatto salvo differenti sanzioni pecuniarie che potrebbero essere rilevate dai competenti Uffici. Non sono calcolati i costi di ripristino, anche parziali, delle opere realizzate che potranno eventualmente risultare in violazione delle norme antisismiche e di sicurezza degli impianti, e di quelle eventuali necessarie di conformazione alla normativa tecnica da eseguirsi.

Data l'incompletezza dei documenti esaminati, si ritiene consigliabile per gli interessati all'acquisto di diritti sull'immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso i competenti Uffici.

Relativamente alle difformità dall'autorizzato di cui è afflitta l'unità immobiliare, ed alle più approfondite verifiche sulla eventuale sanzionabilità/sanabilità delle stesse, lo scrivente rileva l'impossibilità pratica di poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto



dell'incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare plausibile intenderlo teso fin tanto a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli Uffici medesimi, è da ribadire, subordinano le proprie manifestazione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni peritali possono essere soggette a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

9.4 Certificazioni energetiche

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le peggiori classi sotto il profilo del risparmio energetico.

9.5 Dichiarazioni legge 13/89

Le dichiarazioni e gli elaborati grafici relativi alle disposizioni normative in relazione al superamento delle barriere architettoniche sono allegati alla pratica



di ristrutturazione del fabbricato.

9.6 Documentazione tecnica

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente.

ooo

10 - DIVISIBILITÀ

Si ritiene che le unità pignorate non siano divisibili in natura.

ooo

11 - DISPONIBILITÀ

Stato dei possessi e delle occupazioni.

11.1 Alla data del sopralluogo l'occupante il fabbricato giusta contratto di locazione del 31.01.2023, data anteriore alla trascrizione del pignoramento, non era direttamente presente (vedasi **documento n. 06**).

11.2 Il Servizio di Polizia Locale e Protezione Civile ha comunicato che negli ultimi 2 anni **non** sono state presentate comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n. 59 convertito il Legge 18/05/1978 n. 191 e s.m.i., relative agli immobili pignorati ma comunica altresì che vi sono n. 5 comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del DLgs 25/07/1988 n. 286e s.m.i. datate 14.02.2023 (vedasi **documento n. 07-1**).

11.3 L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente, informa che risulta stipulato in data 31.01.2023 (trascrizione del pignoramento il 27.05.2025) un contratto di locazione registrato in pari data all'Ufficio DPTV UT Conegliano al n. 453 - serie 3T) per la durata di 4 anni, dal 01.02.2023 al 31.01.2027. Detto contratto è afferente alla sola abitazione m.n. 66 sub 2 (vedasi **documento n. 06**).



11.4 Il canone è stato fissato contrattualmente in € 3.840,00 annui, corrispondenti a circa € 3,44 per mq lordo e per mese. Presi a riferimento i valori di locazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dalla quale risulta che il valore locativo di riferimento si attesta tra un minimo di € 3,60 ed un massimo di € 4,30 per abitazioni civili di ottimo stato conservativo, si può ritenere congruo il canone fissato nel contratto di locazione in oggetto, tenuto conto del mediocre stato conservativo dell'unità, della zona di appartenenza e che l'abitazione è priva di garage o posto auto scoperto.

ooo

12 - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Il metodo MCA (market comparison approach) qui applicato è un procedimento di stima del valore degli immobili, attraverso il confronto tra quello oggetto di stima e un insieme di altri di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è quindi una procedura sistematica di comparazione in base alle caratteristiche tecnico-economiche dei beni, che avviene attraverso un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati, sulla scorta delle caratteristiche degli immobili di confronto e di quello oggetto di stima (si veda **documento n. 11**).

Gli aggiustamenti sono quindi costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e sono espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le suddette caratteristiche sono così riassunte per il caso in esame:



- Localizzazione di dettaglio: tiene conto del maggiore o minore grado di ricercatezza del luogo di ubicazione dell'immobile all'interno della zona omogenea (distanza dal centro cittadino, intensità di traffico, presenza servizi e infrastrutture, accessibilità, collegamenti viari, ecc.);
- Consistenza ragguagliata: caratteristica quantitativa che in questo caso tiene conto della superficie ragguagliata dell'immobile ottenuta attraverso l'applicazione di coefficienti mercantili.
- Dotazione area scoperta: tiene conto della disponibilità dell'area esterna, considerata dal rapporto tra la superficie coperta e quella scoperta, e della sua funzionalità per parcheggi, spazi di manovra, ecc.).
- Livello di piano : caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza di ascensore;
- Stato di manutenzione generale : caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico di un immobile tenendo conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile stesso;
- Dotazione di accessori essenziali: tiene conto della presenza o meno di spazi di ritenuti indispensabili per la piena fruizione dell'immobile;
- Vetustà: caratteristica relativa alla data di costruzione effettiva del fabbricato e/o quella di completa ristrutturazione;

Attraverso i dati disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate di consultazione valori immobiliari dichiarati, sono stati individuati immobili aventi caratteristiche compatibili con quello in esame ed oggetto di transazioni immobiliari a titolo



oneroso, desunte dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

I valori consultati si riferiscono ad atti stipulati a partire dal mese di gennaio 2024.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

valore immobiliare	€ 31.600,00
costi per rimozioni	-€ 300,00
variazione catastale	-€ 872,00
minimi sanatoria	-€ 2.600,00
<hr/>	
valore dell'immobile al netto dei costi	€ 27.828,00

che si arrotondano per leggero difetto in:

€ 27.800,00 dicono euro ventisettemilaottocento /00

Sintesi al valore del parametro mq. commerciale

Superficie commerciale mq. 102

Valore unitario a mq al netto dei costi € 309,80

ooo

13 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, delle finiture e della necessità di interventi edilizi di manutenzione, dell'assenza del parcheggio, tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione, anche considerato che non mancano sul mercato offerte di beni ad analoga destinazione, considerata anche la modestia del valore di mercato, si ritiene congruo indicare il valore per la vendita



Esecuzione immobiliare RGE 57/2025

forzata nella seguente misura percentuale rispetto al valore in comune commercio.

€ 31.600,00 x 0,85 = € 26.860,00

costi in detrazione -€ 3.772,00

sommano € 23.088,00

che si arrotondano per leggero eccesso in

€ 23.100,00 diconsi euro ventitremilacento /00

ooo

N.B.

I costi in detrazione non devono essere oggetto di ribasso negli esperimenti di vendita.

ooo



14 ELENCO ALLEGATI

01 - estratto di mappa

02 - visure catastali

03 - elaborato planimetrico con dimostrazione subalterni, planimetrie catastali e confronto con stato di fatto

04 - ispezione ipotecaria

05 - estratto strumento pianificazione urbanistica, titoli abilitativi edilizi e confronto con stato di fatto

06 - comunicazione Agenzia Entrate

07 - comunicazione del Comune di Farra di Soligo – Ufficio Anagrafe e Polizia Locale

08 - atto notarile di provenienza e nota servitù

09 - comunicazione Ufficio tributi del Comune di Farra di Soligo

10 - documentazione fotografica

11 - tabella MCA

12 - attestazione di invio alle parti

ooo



Il presente elaborato unitamente agli allegati è trasmesso telematicamente tramite PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare, o a rendere disponibile, al creditore procedente, al custode ed ai debitori, a mezzo posta elettronica, lettera raccomandata o mediante deposito in cancelleria, copia dell'elaborato peritale. Dell'avvenuta spedizione viene fornita prova mediante deposito in cancelleria della "attestazione di invio".

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Follina, 31.03.2026

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

documento firmato digitalmente



RIEPILOGO

1. Tipologia del lotto:

Trattasi di unico lotto di proprietà dell'executato, costituito da porzione di fabbricato residenziale ai piani terra e primo facente parte di un nucleo edificato storico, ex rurale, ed un'area urbana pertinenziale di mq. 320, sulla quale grava la strada cementata che da accesso anche a terze unità.

Si segnala la presenza di un locale accessorio non autorizzato di mq 4 circa che dovrà essere rimosso, la cui superficie è ricompresa nella consistenza scoperta inanzi descritta.

2. Ubicazione:

La consistenza immobiliare qui esaminata è ubicata a nord ovest della frazione di Col San Martino del Comune di Farra di Soligo, in via Canal Nuovo n. 132. E' accessibile dalla strada pubblica attraverso una strada cementata ricadente, almeno in parte, su area estranea alla presente procedura.

3. Identificativi catastali:

Catasto dei **Fabbricati** - Comune di **FARRA DI SOLIGO**

Sezione **A** - Foglio **3**

- particella n. **66** sub. **1**, area urbana di mq. **320** - via Canal Nuovo n. 132 p. T;

- particella n. **66** sub. **2** - categoria **A/4** - classe **4[^]** - vani **4** - sup. cat. mq 92 (escluse le aree scoperte mq 92) - r. c. € **171,46** - via Canal Nuovo n. 132 p. T-1;

Precisazioni: nell'atto di provenienza, a pagina 2, si legge che nella compravendita è compresa la comproprietà sulle parti ed impianti comuni cui agli artt. 1100 e seguenti c.c., ed in particolare sui muri divisorii con una contigua unità immobiliare.

4. Confini:



Confini in mappa del C.T. dell'area su cui insiste il fabbricato pignorato:

a nord con il m.n. 2027, ad est con il m.n. 72, a sud con i mm. nn. 683 e 587 e ad ovest con i mm. nn. 1368 e 65, salvo se altri più precisi.

5. Intestazione:

Per l'intero di proprietà dell'esecutato

6. Servitù:

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Lorenzo Ferretto, richiamato al precedente punto, all'art. 3 cita le seguenti servitù con il seguente tenore:

“Detta vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con immediato trasferimento del possesso, con tutte le servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, ed in particolare con quella di passaggio di cui al verbale di conciliazione emesso dalla Pretura di Montebelluna l'8 aprile 1983, registrato a Montebelluna il 15 aprile 1983 al n. 215 e trascritta a Treviso il 21 aprile 1983 ai nn. 8659/7150, nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalla parte venditrice si ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato.”

7. Trascrizioni ed oneri

7.1 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie CC.RR.II. Treviso:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 05/07/1999 - Registro Particolare 15711 Registro Generale 24262 - Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 46183 del 21/06/1999 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV) - SOGGETTO ACQUIRENTE

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 05/07/1999 - Registro Particolare 5082 Registro



Generale 24263 - Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 46184

del 21/06/1999 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)

-SOGGETTO DEBITORE

3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 28/12/2006 - Registro Particolare 16605 Registro

Generale 63947 - Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio

58211/13647 del 19/12/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in

FARRA DI SOLIGO(TV) - SOGGETTO DEBITORE

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/05/2025 - Registro Particolare 14057

Registro Generale 19788 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI

TREVISO Repertorio 1238 del 26/02/2025 - ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti

in FARRA DI SOLIGO(TV)

7.2 Oneri e Tributi non versati

Per i beni pignorati non risulta alcun credito (IMU e TASI) al Comune di Farra di

Soligo in capo all'esecutato.

8. Breve descrizione:

Fabbricato a destinazione residenziale libero su tre lati, sviluppato su due piani con

scoperto pertinenziale.

Consistenza lorda:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T-1	93	1	93,0
area scoperta esclusiva piana	30	0,1	3,0
area scoperta esclusiva acclive	290	0,02	5,8



Sup. commerciale complessiva

101,8

9. Destinazione urbanistica e conformità

9.1 Destinazione urbanistica

Il vigente strumento urbanistico definisce la destinazione come **“Tessuto residenziale diffuso - T9”** (art. 16, 27 n.t.o.) generalmente con intervento attraverso edilizio diretto.

Vincoli:

- (Vincoli paesaggistici) Vincolo paesaggistico Dlgs 42/2004 (art. 58 n.t.o.)
- (Vincoli paesaggistici) Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 (art. 58 n.t.o.)
- (Altri vincoli) Zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 (art. 60 n.t.o.) – parzialmente
- (Fonti vincolo) Limite centri abitati (art. 77 n.t.o.)
- per il nucleo edificato del quale fa parte l'immobile in oggetto vi è nella cartografia di piano l'indicazione di disposizioni specifiche per elementi di interesse storico e culturale – beni culturali ex art. L.R. 204/85 (art. 48-50 NTO).

9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

1. Domanda di permesso di costruire prot. n. **12986** del **29.09.2003** per la realizzazione di un posto auto esterno di pertinenza dell'abitazione con esito non favorevole.
2. Permesso di costruire prot. n. 7339 pratica edilizia n. **65/07** del **29.11.2007** per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione fabbricato di civile abitazione con la specifica prescrizione dell'Ufficio LL.PP.: - Ambiente: *“si prescrive la dimostrazione dell'avvenuto trasporto e smaltimento presso sito autorizzato*



con cadenza semestrale, dei fanghi accumulati nella vasca a tenuta”.

Risulta depositata in data 04.02.2008 prot. 2039 la denuncia di inizio lavori, ma risultano mancanti la comunicazione di ultimazioni dei lavori e la richiesta del certificato di agibilità.

3. Permesso di costruire prot. n. 7771 del 05.05.2009 pratica edilizia n. **51/2009** del **26.11.2009** per l'esecuzione di lavori di realizzazione area di sosta; non risulta la comunicazione di inizio del lavori; l'area di sosta non risulta essere stata realizzata.

L'unità immobiliare abitativa è afflitta da irregolarità edilizio-urbanistica, sanabile, per modifiche interne.

Nessun provvedimento sanzionatorio in corso.

9.3 Certificazioni energetiche

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le peggiori classi energetiche sotto il profilo del risparmio energetico.

9.4 Dichiarazioni Legge 13/89

Le dichiarazioni e gli elaborati grafici relativi alle disposizioni normative in relazione al superamento delle barriere architettoniche sono allegati alla pratica di ristrutturazione del fabbricato.

9.5 Documentazione tecnica

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente.

10. Divisibilità:

Le unità immobiliari pignorate non sono divisibili.

11. Disponibilità dell'immobile:



Alla data del sopralluogo l'occupante il fabbricato giusta contratto di locazione del 31.01.2023, data anteriore alla trascrizione del pignoramento, non era direttamente presente.

L'Agenzia delle Entrate informa che risulta stipulato in data 31.01.2023 (trascrizione del pignoramento il 27.05.2025) un contratto di locazione registrato in pari data all'Ufficio DPTV UT Conegliano al n. 453 - serie 3T) per la durata di 4 anni, dal 01.02.2023 al 31.01.2027. Detto contratto è afferente alla sola abitazione m.n. 66 sub 2.

12. Stima del più probabile valore di mercato:

€ 27.800,00 diconsi euro ventisettemilaottocento /00

13. Stima del valore di vendita forzata:

€ 23.100,00 diconsi euro ventitremilacento /00

ooo

