

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 116/2025

G.E. dott. LEONARDO BIANCO

(prossima udienza in data 28/05/2026)

promossa da

a mezzo della procuratrice speciale

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto Geometra PAOLO SILVESTBIN, con studio in Vittorio Veneto Via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista iscritto al n° 3135 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott. LEONARDO BIANCO, in data 10/11/2025 veniva nominato Consulente esperto stimatore nella presente esecuzione per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art.173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. L'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati in modalità telematica, con firma digitale, in data 12/11/2025.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Conegliano al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Studio Notarile dott. Broli Paolo di Conegliano per richiedere copia dell'atto notarile di



- provenienza mediante il quale gli esecutati hanno acquistato gli immobili;
- Archivio Notarile di Treviso per richiedere copia dell'atto notarile di costituzione servitù;
 - Ufficio Tecnico del Comune di Susegana al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa.

Esaminati gli atti e la documentazione reperita, lo scrivente accertava inoltre che gli immobili oggetto di pignoramento non fossero stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, né agevolata e/o finanziata con risorse pubbliche.

Ciò premesso e considerato, previo accordo con il custode nominato IVG di Treviso ed unitamente a un funzionario dello stesso, in data 26/02/2026 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili per effettuare i rilievi metrici e fotografici del caso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea e consiste nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Vincenzo Calderini con sede in comune di Maddaloni (CE) redatta in data 17/04/2025.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha comunque integrato detta documentazione con le planimetrie catastali, le visure e le mappe catastali attuali e storiche degli immobili.

Come da chiarimenti posti all'esperto si allega copia del titolo di provenienza, che costituisce anche provenienza ultraventennale, consistente nell'atto di compravendita a rogito del dott. Paolo Broli, Notaio in Conegliano, suo Rep. n° 3850 del 18/04/2003 mediante il quale gli esecutati hanno acquistato la piena proprietà dell'immobile pignorato.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono tutti pignorati per l'intera piena proprietà, per cui, nel caso in esame, la questione della divisibilità non si pone.

Siamo in presenza di un'unità residenziale indipendente con locali accessori, garage ed ampia area scoperta pertinenziali. Per quanto descritto non si ritiene opportuno procedere con un frazionamento in lotti del compendio pignorato in quanto, privare l'unità abitativa delle sue pertinenze, comporterebbe certamente una perdita del suo valore e pertanto si configurerebbe un'operazione scomoda e non conveniente per la procedura.

Lo scrivente, pertanto, proseguirà con la stima considerando gli immobili in Lotto unico.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Fabbricato d'abitazione unifamiliare con locali accessori, garage e scoperto pertinenziale, nel comune di Susegana (TV), via San Pio X n°27, così identificati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **SUSEGANA** catasto dei fabbricati – Sezione **C** - Foglio **11**

Mapp. 736	Sub. 2	via S. Pio X	p. T-1	Cat A/3	cl. 3	vani	6,5	R.C.€ 453,19
Mapp. 736	Sub. 3	via S. Pio X	p. T	Cat C/6	cl. 3	mq	35	R.C.€ 99,42
Mapp. 736	Sub. 4	via S. Pio X	p. -	Cat F/1	cl. -	mq	273	R.C.€ ----

Il tutto corrisponde all'intera consistenza identificata al Catasto Terreni, foglio 34 (all. D), mappale 736 - Ente Urbano di 370 mq.

Conformità catastale

La planimetria catastale dell'unità mappale sub. 2 (abitazione) è stata depositata al Catasto di Treviso con denuncia di accatastamento prot. n° 27879 in data 29/05/1987 e non è conforme allo stato di fatto per trasformazione, al piano terra, del locale centrale termica in stanza da bagno/wc.

La planimetria catastale dell'unità mappale sub. 3 (garage) è stata depositata al Catasto di Treviso con denuncia di accatastamento prot. n° 17880 in data 28/05/1987 ed è conforme allo stato di fatto.

La planimetria catastale dell'unità mappale sub. 4 (area scoperta) è stata depositata al Catasto di Treviso con denuncia di accatastamento prot. n° 15430 in data 20/12/1991 e non è conforme allo stato di fatto per l'esistenza di manufatti abusivi per i quali tuttavia viene prevista la demolizione in quanto non urbanisticamente sanabili (vedasi capitolo conformità urbanistica).

Per le difformità rilevate nelle unità catastali sub.2 e sub.4 si ritiene necessario provvedere all'aggiornamento delle relative planimetrie, anche mediante fusione delle stesse al fine di ottenere un'unica unità immobiliare (abitazione con corte esclusiva) con aggiornamento della rendita catastale. Trattandosi di variazioni che non prevedono il censimento di maggiori consistenze e/o ulteriori volumi, ma semplicemente diverse destinazioni d'uso dei locali interni alle unità immobiliari pignorate, suddetti aggiornamenti potranno perfezionarsi a carico dell'aggiudicatario e pertanto i relativi costi stimati verranno decurtati dal valore di mercato come determinato al capitolo della stima.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

Confini:



Il mappale 736 confina, a partire da Nord e a seguire in senso orario, con il mappale 720, strada comunale, mappali 802 e 14.

Precisazione sul possesso:

Si rileva che l'area identificata dalla particella confinante mapp.802 di circa 70 mq, pur risultando giuridicamente di proprietà di terzi, costituisce di fatto una porzione del giardino pertinenziale dell'abitazione oggetto di pignoramento ricompresa all'interno del lotto recintato (adiacente al mappale 736 sub. 4), risultando a tutti gli effetti palesemente nel pieno possesso degli attuali esecutati da oltre vent'anni, in assenza di titoli o diritti reali formalmente riconosciuti in loro favore. Ad ogni modo suddetta superficie non è stata considerata ai fini della determinazione del valore di mercato, in quanto esclusa dal pignoramento per carenza di idoneo titolo giuridico.

Accesso:

L'accesso alle unità immobiliari avviene dalla strada pubblica di via San Pio X, attraverso accesso pedonale e accesso carraio.

Vincoli, oneri e servitù:

Si richiama la servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo costituita con atto di compravendita a rogito del Notaio Enrico Sartorio in Conegliano (TV) in data 08/04/1964, rep. n°19,862, trascritto a Treviso in data 08/05/1964 ai numeri 8148/7470, gravante *l'appezzamento di terreno (originarie particelle 16/g e 30/l) lungo il suo lato Est e per una fascia larga due metri, giusta la metà della strada privata ivi insistente e larga quattro metri, per l'accesso e il recesso dalla S.S. Pontebbana. Per contro, la proprietà in questione, ha analogo diritto di transito su tutta l'intera detta strada privata.*

Detta servitù corrisponde all'attuale strada comunale via S. Pio X.

Oltre a quanto sopra elencato non si rileva la sussistenza di ulteriori vincoli o servitù particolari se non per quelli concernenti i vincoli urbanistici come descritto al relativo capitolo della destinazione urbanistica.

PROPRIETÀ



Alla data del pignoramento i beni immobili risultano in piena proprietà dell'Esecutata 1 e dell'Esecutata 2, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

Si precisa che l'Esecutata 2 risulta coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, tuttavia le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono rimaste escluse dalla suddetta comunione in quanto sono state acquistate dall'Esecutata quali beni personali (vedasi atto di provenienza).

Per le generalità dei soggetti della procedura si fa espresso riferimento all'allegato specifico della presente relazione.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari in forza di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Paolo Broli di Conegliano, suo Rep. n° 3.850, Racc. n°680, del 18/04/2003, registrato a Conegliano in data 07/05/2003 al n°722 - serie I^V e trascritto a Treviso in data 15/05/2003 ai n.ri 18786/12744.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, con eventuali annotazioni, relative agli immobili in argomento come desunte dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), depositata nel fascicolo dell'esecuzione e aggiornata a tutto il 17/04/2025.

Successivamente, lo scrivente ha comunque effettuato ulteriori consultazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, null'altro riscontrando oltre a quanto risultante dalla suddetta certificazione in merito a note pregiudizievoli.

Trascrizioni:

data	n° Reg. Gen.	n° Reg. Part.	TITOLO	A FAVORE DI	Diritto
17/04/25	14491	10195	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		Piena proprietà

Iscrizioni:



data	Reg. Gen.	TITOLO	A FAVORE DI	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
15/05/03	18787	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo			Piena proprietà
	4342				
08/09/11	30861	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO			1/2 piena proprietà
	6446			ESECUTATA 2	
16/10/18	36217	IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO			1/2 piena proprietà
	6179			ESECUTATA 2	
29/03/23	36217	IPOTECA DI RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO			Piena proprietà
	6179				

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Gli immobili di cui alla presente non si configurano come unità condominiali.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano degli Interventi del Comune di Susegana individua gli immobili in Zona Territoriale Omogenea “C1 – zone residenziali di completamento” (art. 44 delle Norme Tecniche Operative), che comprende parti di territorio consolidato, totalmente o parzialmente edificato, in ambito urbano e/o periurbano. Per dette zone sono previsti il completamento dell’edificazione e l’eventuale ristrutturazione o sostituzione dei singoli edifici o di insiemi edilizi, pertanto risultano ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, nei limiti previsti dall’art. 44, comma 4 delle N.T.O.

Nel caso in esame, si evidenzia che, in relazione alla superficie fondiaria del lotto e agli indici urbanistici di zona, la consistenza edilizia esistente risulta già superiore alla capacità edificatoria assentibile, con conseguente assenza di capacità edificatoria residua ai fini di eventuali ampliamenti.

Dalla Carta dei Vincoli si evince che gli immobili sono esclusi dalle aree soggette a vincoli o particolari tutele.

Per le operazioni di vendita non viene prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica,



in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione. Si precisa che le disposizioni di cui all'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001 non si applicano a unità immobiliari come quelle in oggetto facenti parte di edifici censiti al catasto edilizio urbano il cui terreno sul quale sorgono ha natura strettamente pertinenziale e comunque avente superficie inferiore a 5.000 mq.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza di Autorizzazione Edilizia n. 2005 del 05/06/1961, con successivo rilascio di certificato di abitabilità n. 5182 a far data dal 15/11/1962 a seguito di esito favorevole dell'Ufficiale Sanitario.

Successivamente, con Concessione Edilizia in sanatoria n. 8574 del 13/05/1998, sono state regolarizzate opere di ampliamento nonché modifiche interne ed esterne al fabbricato residenziale. In particolare, l'intervento ha riguardato: l'ampliamento del fabbricato con prolungamento verso nord e parzialmente verso sud; la realizzazione di tramezzature interne al piano terra; l'apertura di un vano porta sul prospetto sud; la realizzazione di una canna fumaria sul prospetto ovest.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Susegana non risultano ulteriori procedimenti amministrativi e/o sanzionatori in corso, ad eccezione di un procedimento per presunto abuso edilizio avviato a seguito di segnalazione prot. n. 12175 del 04/06/2019, presentata da proprietaria confinante, relativa alla presenza di un aggetto/tettoia in prossimità del confine. In data 14/06/2019, a seguito di sopralluogo di accertamento del Corpo di Polizia Locale, veniva rilevata la presenza del suddetto manufatto, come documentato da rilievo fotografico.

A riscontro della segnalazione, il Comune di Susegana, con prot. n. 14711 del 08/07/2019, avviava quindi un procedimento per abuso edilizio a cui seguiva, con lettera prot. n. 26344 del 17/12/2019, dichiarazione di avvenuta rimozione della porzione di copertura da parte degli esecutati.

Dalla documentazione reperita non risultano successivi sviluppi del procedimento né ulteriori comunicazioni da parte dell'Amministrazione comunale o della proprietà confinante; tuttavia, in sede di sopralluogo peritale è stata accertata la presenza del manufatto in oggetto.

Difformità rilevate

Con particolare riferimento all'ultimo titolo edilizio (Concessione Edilizia in sanatoria n° 8574 del 13/05/1998), gli immobili oggetto della presente relazione peritale non risultano



urbanisticamente conformi.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale reperita agli atti e lo stato di fatto rilevato in sopralluogo, il fabbricato risulta interessato da difformità e abusi edilizi, consistenti principalmente in una diversa distribuzione interna al piano primo, lievi modifiche delle forometrie esterne e presenza di manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo.

Premesso che vengono considerate rilevanti ai fini edilizi tutte quelle difformità eccedenti le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, si riscontra quanto segue:

Modifiche interne al piano primo

- a) realizzazione di pareti interne e prolungamento del solaio in corrispondenza del vano scala con ricavo di un piccolo ripostiglio;
- b) lievi scostamenti dei fori porta di soggiorno, camera e bagno;
- c) realizzazione di canna fumaria in disimpegno a servizio della stufa a legna al piano inferiore;

Modifiche esterne all'edificio

- d) modifica della conformazione dei fori porta e finestra del soggiorno e della cucina al piano primo;
- e) riduzione delle dimensioni dei fori finestra al piano terra;
- f) ridimensionamento dei fori porta in entrambi i piani;

Manufatti realizzati sullo scoperto pertinenziale

- g) tettoia precaria, della superficie di circa 5,00 mq, posta in aderenza al prospetto Nord e in prossimità del confine di proprietà;
- h) casetta in legno della superficie di circa 8,30 mq, collocata sul lato Ovest del fabbricato, a distanza inferiore a 1,50 m dal confine.

Considerazioni in merito alla sanabilità

Le modifiche interne ed esterne al fabbricato, come sopra descritte, appaiono in linea generale suscettibili di regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, subordinatamente alla verifica della sussistenza dei presupposti di legge. Con specifico riferimento alle modifiche delle forometrie, si evidenzia che, dalla documentazione fotografica allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n° 8574/1998, le stesse risultano coerenti con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, nonché sostanzialmente conformi a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate nel 1991.



Per quanto concerne le opere realizzate sull'area scoperta pertinenziale, invece, si ritiene che le stesse non risultino sanabili. Per quanto riguarda la tettoia, già oggetto di un precedente procedimento edilizio (prot.14711/2019), per la sua ubicazione in prossimità del confine e per le caratteristiche costruttive, non appare conforme ai parametri urbanistici vigenti; per quanto riguarda la casetta in legno, pur rientrando tra le opere riconducibili all'edilizia libera, risulta eccedere i limiti dimensionali consentiti e non rispetta la distanza minima dai confini prevista dalla normativa locale (art. 76, comma 6 del Regolamento Edilizio), con conseguente necessità di rimozione.

Si ritiene doveroso precisare che le valutazioni formulate dallo scrivente in merito alla regolarità edilizio-urbanistica dei beni, nonché alla eventuale sanabilità delle opere difformi e ai relativi costi, devono intendersi quali valutazioni di massima, effettuate ai soli fini della presente perizia estimativa. La complessità della normativa urbanistica e le possibili differenti interpretazioni della stessa non consentono, infatti, di fornire un quadro definitivo ed esaustivo in ordine alla regolarità edilizia e alla sanabilità delle difformità riscontrate. Analogamente, anche gli uffici tecnici comunali esprimono valutazioni di carattere preliminare, riservandosi di formulare un parere compiuto solo all'esito dell'istruttoria di specifica istanza edilizia, corredata da idonea documentazione tecnico-progettuale.

Si precisa, inoltre, che le valutazioni sopra esposte sono state formulate esclusivamente sulla base della documentazione reperita presso gli uffici competenti e messa a disposizione dell'esperto, senza che sia stato possibile accertare l'eventuale esistenza di ulteriori atti non rinvenuti o non esibiti. Pertanto, lo scrivente si esime da ogni responsabilità in ordine alla completezza, veridicità ed esaustività della documentazione acquisita, restando eventuali diverse risultanze subordinate alla produzione di ulteriore documentazione e alle verifiche degli enti competenti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Villetta unifamiliare su due livelli fuori terra, ubicata in zona centrale del Comune di Susegana, via San Pio X, civico n°27, costituita da locali abitabili al piano primo e locali accessori quali magazzino, cantina e garage al piano terra, il tutto circondato da ampio scoperto di pertinenza.

L'edificio è stato realizzato nel 1962 con struttura portante mista in muratura di blocchi di cemento e laterizio, solaio piano in latero-cemento semi-prefabbricato (SAP), tetto a capanna con struttura in latero-cemento e manto di copertura in coppi tradizionali; le facciate esterne si presentano con intonacatura di tipo civile tinteggiata e setto del corpo



scala con finitura in mattoni “faccia a vista”.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno dotati di minimo pacchetto vetrocamera e con tapparelle avvolgibili in pvc, portoncini in legno e basculante del garage in metallo con rivestimento esterno in legno.

L’abitazione è formata dai seguenti vani, con relative superfici utili arrotondate: al piano primo è formata da un ingresso/disimpegno di 10 mq, un soggiorno di 18 mq, una cucina di 14 mq, un ripostiglio di 2 mq, un bagno di 5 mq e due camere di 15 mq ciascuna; al piano terra è formata da un corridoio/disimpegno di 9 mq, un magazzino di 15 mq, un bagno di 5 mq, una cantina di 15 mq e un ampio garage di 36 mq. Il tutto complessivamente per una superficie utile di circa 157 mq e una superficie lorda, comprensiva di murature e scale interne, di circa 188 mq.

Completano l’unità immobiliare due terrazze al piano primo di cui una posta a Sud a ridosso dell’ingresso, della superficie di 7,00 mq, ed una con accesso dalla cucina, rivolta a Est, di 3,50 mq, oltre un portico sottoscala al piano terra di 7,00 mq.

La proprietà dispone inoltre di congruo scoperto destinato a giardino esclusivo di circa 338 mq di cui, una porzione di 70 mq corrispondente al mappale 802, individuabile lungo tutto il confine Sud per una fascia larga circa 3,00 ml, risulta di proprietà di terzi ancorché di fatto ricompresa nell’area recintata in possesso agli esecutati. Come precisato nella sezione catastale tale porzione di area scoperta è comunque esclusa dal pignoramento e pertanto non verrà considerata nella stima.

Le altezze utili interne sono di 2,23 ml per il piano terra e di 2,85 ml per il piano primo.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono risalenti all’epoca di costruzione dell’edificio, ad eccezione di alcune finiture del piano terra, di epoca più recente.

Al piano terra i locali accessori presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle tradizionali, mentre nel garage il pavimento è in cemento battuto; le pareti sono finite con intonaco di tipo civile tinteggiato, le porte interne sono in legno ed alluminio anodizzato.

Al piano primo i pavimenti sono in stile alla palladiana nell’ingresso/disimpegno, in parquet nel soggiorno e nelle camere, in piastrelle tradizionali nel bagno e con rivestimento in linoleum nella cucina; le pareti sono finite con intonaco a civile tinteggiato in tutti i locali, fatta eccezione dell’angolo cottura in cucina e nel bagno che risultano rivestiti in piastrelle tradizionali; le porte interne sono in legno tamburato.

I piani sono collegati da una scala interna rivestita in legno, con collegamento diretto dalla cucina, ed una scala esterna posta a Sud quale accesso principale all’unità abitativa.

L’impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, costituito da una caldaia murale (addossata esternamente al prospetto ovest del fabbricato) alimentata a gas metano, con



distribuzione del riscaldamento sia nei locali accessori al piano terra che al piano primo abitabile per mezzo di radiatori in acciaio tubolare dotati di valvole termostatiche; il piano terra è dotato inoltre di stufa a legna collocata nel corridoio.

Complessivamente l'immobile si presenta in condizioni conservative MEDIOCRI.

Certificati di conformità degli impianti: Non reperiti.

Certificato di agibilità: Autorizzazione all'abitabilità n°5182 del 15/11/1962, con decorrenza da medesima data.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie utile di circa 157 mq, e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale si ritiene che lo stesso presenti costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica F.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

L'immobile risulta attualmente occupato dall'Esecutata 2 con il proprio coniuge, il quale dichiara di occupare il bene in forza di contratto di comodato d'uso per la durata di anni trenta, stipulato con il figlio (Esecutato 1) in data 23/07/2010 e registrato in data 04/09/2019 al n° 2148 presso l'Ufficio Territoriale di Conegliano dell'Agenzia delle Entrate di Treviso. Suddetto contratto di comodato, per sua natura, non è da considerarsi opponibile alla procedura esecutiva né all'eventuale aggiudicatario, in quanto privo dei requisiti di efficacia nei confronti di terzi.

Il sottoscritto precisa comunque di aver effettuato le dovute ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è emerso all'anagrafe tributaria provinciale. Si allega la richiesta e la risposta ottenuta dall'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio Territoriale di Conegliano.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale



gli stessi possono essere alienati mediante asta pubblica, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda (SEL), maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili precisando quanto segue:

- la superficie principale è rappresentata dai vani ed accessori diretti dell'abitazione che, pertanto assumono un rapporto mercantile pari all'intero (100%);
- ai locali accessori vengono attribuiti i consueti rapporti in uso nel mercato locale, con la precisazione che ai locali magazzino, bagno e cantina al piano terra viene attribuito un rapporto pari al 65% in quanto trattasi di locali riscaldati e recentemente riqualificati ad uso tavernetta;
- al garage e ai terrazzini vengono attribuiti rapporti mercantili comunemente applicati rispettivamente del 50% e del 25%.

Determinazione superficie commerciale:

<i>tipologia superficie</i>	<i>superficie</i>		<i>rapporto mercantile</i>		<i>superficie commerciale</i>	
Abitazione al p.1	mq.	95,00	x	1,00	= mq	95,00
Terrazze al p.1 e portico sottoscala al p.T.	mq.	17,50	x	0,25	= mq	4,38
Locali accessori (cantina e bagno) al p.T.	mq.	53,00	x	0,65	= mq	34,45
Garage al p.T.	mq.	40,00	x	0,50	= mq	20,00
Scoperto esclusivo in proprietà (mapp.736)	mq.	268,00	x	0,10	= mq	26,80
sommano mq						180,63



Determinazione del Valore di Mercato

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in un contesto residenziale prossimo al centro cittadino, caratterizzato da edificazione sia concentrata sia diffusa, nonché dalla presenza delle principali opere di urbanizzazione. La zona presenta una discreta dotazione di servizi di base e di esercizi commerciali nelle immediate vicinanze. Pur inserendosi in un ambito urbanizzato e vicino al centro, la proprietà si colloca in posizione tranquilla e sufficientemente schermata rispetto alle principali arterie di traffico.

Il fabbricato, realizzato nei primi anni Sessanta del secolo scorso, si presenta in condizioni manutentive discrete, ancorché non risultino effettuati interventi significativi di riqualificazione. Le dotazioni impiantistiche appaiono obsolete e le prestazioni energetiche risultano modeste.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato è stato possibile utilizzare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare locale. Il tutto supportato anche da banche dati telematiche e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono anche un quadro globale sull'andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo. A tale valore medio sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari, dalla vetustà, dallo stato di manutenzione e conservazione.

Il valore determinato è il risultato della media di valori piuttosto eterogenei dove la differenza la fa, non tanto la vetustà, dal momento che trattasi comunque di immobili che necessitano di una ristrutturazione edilizia, quanto soprattutto la posizione, che in questo caso è quella centrale, la presenza o meno di pertinenze come ad esempio congruo scoperto a giardino e disponibilità di parcheggio, la dotazione di servizi e il contesto di riferimento.

La ricerca effettuata ha portato a determinare, per l'immobile oggetto di valutazione, un valore medio che oscilla fra 800 - 900 €/mq riferito ad immobili di tipologia equiparabile in zone limitrofe. Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente ritiene congruo assegnare agli immobili di che trattasi un valore di mercato medio unitario pari a **850 €/mq** di superficie commerciale.

Come evidenziato nei precedenti capitoli riguardanti la conformità catastale e urbanistica,



L'abitazione in questione è affetta da difformità e abusi edilizi realizzati in assenza di titolo abilitativo e per i quali risulta necessario provvedere sia all'aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione (per trasformazione del locale c.t. in servizio igienico con rappresentazione dello scoperto esclusivo) oltre a ottenere dal comune di Susegana l'emissione di un ordinario provvedimento in sanatoria ex art.36-bis DPR 380/2001 (per lievi modifiche interne e prospettiche), previa presentazione delle necessarie pratiche e pagamento dei relativi tributi e sanzioni minime.

Oltre a ciò, si dovrà provvedere con alcuni minimi lavori di rimessa in pristino consistenti nella demolizione della tettoia precaria addossata al lato nord dell'edificio e della casetta in legno presente sull'area esterna, in quanto ritenute opere non sanabili.

I costi per i suddetti adempimenti vengono sommariamente stimati come segue:

- redazione e presentazione di pratiche edilizie in sanatoria e di aggiornamento catastale compresi tributi (circa 150 €), sanzioni amministrative minime in misura doppia (€ 1.032) e oneri accessori di legge (contr. integr. professionale 5% e i.v.a. 22%): **€ 6.500;**
- opere di demolizione dei manufatti e conferimento a discarica del materiale: **€ 1.000.**

Suddetti costi verranno decurtati dal valore di mercato determinato in quanto rimarranno a carico dell'acquirente.

Valutazione

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni e delle indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi il seguente valore di mercato.

descrizione	superficie commerciale	prezzo unitario	Valore di Mercato
Abitazione al p.T-1 con scoperto esclusivo	mq 180,63	x €/mq 850,00	= € 153.535,50
a dedurre:			
- sanatoria e aggiornamento catastale, comprese sanzioni e oneri			= € -6.500,00
- demolizione manufatti esistenti			= € -1.000,00
Totale Valore di Mercato al netto delle decurtazioni			= € 146.035,50



Valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, considerato il modesto valore degli immobili, si ritiene sufficiente applicare un abbattimento medio del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 146.035 – 20% = arrotondati € 117.000

(Euro centodiciasettemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Vittorio Veneto, 27/04/2026

Il Consulente esperto stimatore
Geometra PAOLO SILVESTRI
(Documento munito di firma digitale)

Documentazione allegata:

1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2. documentazione fotografica;
3. elenco estremi dei soggetti della procedura;
4. mappa catastale attuale e storica;
5. visure catastali per soggetto e per immobile attuali e storiche;
6. planimetrie catastali;
7. ispezioni ipotecarie;
8. titolo di provenienza;
9. atto notarile di costituzione servitù;
10. estratti documentazione urbanistica: P.I., N.T.O. e R.E.;
11. documentazione urbanistica progettuale e tecnico amministrativa reperita in Comune;
12. elaborato grafico illustrativo delle difformità riscontrate;
13. richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e dichiarazione della stessa in merito all'inesistenza di contratti di locazione;
14. contratto di comodato d'uso stipulato tra Esecutato 1 e genitore non eseguito.

