

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

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

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

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 126/2024

Creditore: **DOVALUE S.P.A.**

Intervenuti: **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**

LOTTO UNICO – Monastier (TV), Via Barbaranelle n. 43

ABITAZIONE con CORTE ESCLUSIVA di pertinenza

Giudice dell'esecuzione: dott. *Leonardo BIANCO*

Esperto stimatore: geom *Giorgio Granello*

Udienza di comparizione delle parti: 26/06/2025 ore 11.20



SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI	5
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA	6
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	7
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE	7
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	10
FINITURE, DOTAZIONI e STATO CONSERVATIVO	12
ACCERTAMENTI URBANISTICI	19
CONFORMITÀ EDILIZIA	20
CONFORMITÀ CATASTALE	24
SUPERFICIE COMMERCIALE	25
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	26
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	27
ELENCO ALLEGATI	27



PREMESSA

Con provvedimento del 08/12/2024 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 in data 08/01/2025 veniva inoltrato dallo scrivente.

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, provvedendo altresì al reperimento degli atti di provenienza degli immobili presso l'Agenzia delle Entrate; successivamente in data 29/01/2025 inoltrava al Comune di Monastier di Treviso (TV) opportuna istanza di accesso agli atti, che veniva evasa dall'Ufficio Tecnico in parte in data 27/02/2025 ed ad integrazione in data 10/04/2025.

Raccolto quindi quanto necessario per l'espletamento dell'incarico assegnato, la scrivente, previo accordo con il custode giudiziario nominato, realizzava in data 08/04/2025 il sopralluogo degli immobili, nel corso del quale eseguiva rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare rep. n. 2099 del 27/03/2024 all'Esecutato 1 e all'Esecutato 2 sono stati pignorati, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, i beni identificati come segue:

- al Catasto Terreni del Comune di Monastier di Treviso (TV) al Foglio 15, particella n. 259, ente urbano, mq. 2.674 mq



- al Catasto Fabbricati del Comune di Monastier di Treviso (TV) alla Sezione B, Foglio 5, alle seguenti:
 - mn. 259 sub. 2, Via Barbaranella, piano T, cat. C/2 cl. 4, mq 53, RC € 101,28;
 - mn. 259 sub. 3, Via Barbaranella, piano T-1, cat. A/2 cl. 1, vani 5,5, RC € 440,28;
 - mn. 259 sub. 4, Via Barbaranella, piano T, cat. C/2 cl. 3, mq 108, RC € 172,91;
 - mn. 259 sub. 1, bene comune non censibile (area scoperta) comune alle sopradescritte tre unità.

-O-O-O-

UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Monastier di Treviso (TV) in Via Barbaranella al civico n. 43, in una zona prettamente agricola posta a nord del centro comunale. L'ingresso all'immobile avviene per il tramite di una strada bianca, laterale di Via Barbaranella, ricadente su proprietà di terzi; non sono presenti né recinzioni né cancelli carrai/pedonali.



Strada di accesso e fronte sud dei beni pignorati

-O-O-O-



IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificati al *Catasto Fabbricati del Comune di Monastier di Treviso (TV) alla Sezione urbana B, foglio 5* ai seguenti:

- 1) mn. 259 sub. 1 – B.C.N.C. ai sub 2, 3, 4 area scoperta di mq. 2404;
- 2) mn. 259 sub. 2 – cat. C/2 – classe 4 – cons. 53 mq – sup. catastale 60 mq - Rendita € 101,28 - Via Barbaranella piano T
- 3) mn. 259 sub. 3 – cat. A/2 – classe 1 – cons. 5,5 vani – sup. catastale 135 mq (131 mq escluse aree scoperte) – Rendita € 440,28 – Via Barbaranella piano T-1
- 4) mn. 259 sub. 4 – cat. C/2 – classe 3 – cons. 108 mq – sup. catastale 120 mq – Rendita € 172,91– Via Barbaranella piano T

I bene risultano catastalmente intestati come segue:

- all'Esecutato 1 – proprietà 2/6
- all'Esecutato 1 – nuda proprietà 1/6
- all'Esecutato 2 – proprietà 2/6
- all'Esecutato 2 – nuda proprietà 1/6
- a terzi – usufrutto 1/3 (deceduto in data [REDACTED] come dichiarato nell'atto di pignoramento).

Si precisa che l'Esecutato 1, come da comunicazione pervenuta dal custode in data 11/03/2025, è deceduto in data del [REDACTED]

Pignorato anche l'ente urbano (privo quindi di intestazione catastale) identificato al *Catasto Terreni del Comune di Monastier di Treviso (TV) al Foglio 15 mn. 259 di 2.674 mq*, su cui insistono i fabbricati oggetti di stima.



Confini: il mappale n. 259 confina a NORD con il mn. 234; a EST con i mn. 235 e 238, a SUD con i mn 238 e 53 e a OVEST con il mn. 258 (parte in aderenza con un altro fabbricato).



Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte Google]

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Con Successione n. 12 Vol 571 del 02/10/1981 (trascritta il 23/11/1983 ai n.ri RP 20849/RG 25063) i beni originali pervenivano all'Esecutato 1 per la quota di 1/18 di proprietà; in seguito, con atto di donazione a rogito del notaio dott. Paolo Valvo di Conegliano (TV) del 26/07/1996 Rep. n. 218960/Racc. 8228 (trascritto il 02/08/1996 ai n.ri RP 15431/RG 21291), i mappali 236-241-243-244 (oggi riuniti nel mn. 259) pervenivano all'Esecutato 1 per la quota di 6/18 di nuda proprietà; successivamente, con atto di divisione del notaio dott. Paolo Valvo di Conegliano (TV) del 26/07/1996 Rep. n. 218961/Racc. 8228 (trascritto il 07/08/1996 ai n.ri RP 15755/RG 21732), i mappali 236-



241-243-244 (oggi riuniti nel mn. 259) pervenivano all'Esecutato 1 per la quota di 2/3 della proprietà e 1/3 di nuda proprietà.

Infine, con atto di donazione a rogito del notaio dott. Paolo Valvo di Conegliano (TV) del 25/10/1999 Rep. n. 251130/Racc. 10721 (trascritto il 09/11/1999 ai n.ri RP 25097/RG 39163), l'Esecutato 1 donava all'Esecutato 2, per la quota di 2/6 della proprietà e 1/6 di nuda proprietà, i mappali 236-241-243-244 (oggi riuniti nel mn. 259).

-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato disabitato, libero da persone ma con presenza di alcuni beni mobili.

La richiesta inoltrata dallo scrivente *all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso* per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione o comodato a carico dei beni pignorati e degli Esecutati 1 e 2 ha dato esito negativo.

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Dalle ricerche eseguite sono state riscontrate le seguenti servitù formalmente costituite:

- **servitù attiva di passaggio** come da atto del notaio dott. Paolo Valvo di Conegliano (TV) in data 18/11/1991 Rep. N. 166.327, trascritto a Treviso il 17/12/1991 ai n.ri RG 33913/RP 25391, per la *"servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo a favore dei mn. 5, 6, 128, 130, 52 [...] a carico di mn. 189 [...]"*
- **costituzione di vincolo** come da atto del notaio dott. Paolo Valvo di Conegliano (TV) in data 16/06/1995 Rep. N. 206.011, trascritto a Treviso il 12/07/1995 ai n.ri RG 18470/RP 13703 a favore del Comune di Monastier di Treviso, per *"vincolo di destina-*



zione d'uso, fino alla variazione dello strumento della zona, per l'ampliamento del fabbricato ad uso abitazione già esistente sul m.n. 128, costruendo in aderenza un annesso rustico ad uso ricovero macchine agricole, attrezzi agricoli e deposito prodotti agricoli che insisterà su parte del m.n. 128 e su parte del m.n. 130."

-O-O-O-

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della Certificazione notarile predisposta dal notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia, nonché 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 del presente lotto:

- **ISCRIZIONE del 03/08/2009 - R.P. 6812/R.G. 30285:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto del notaio Domenico Curione di Treviso (TV) Rep. 157490/26692 del 31/07/2009 per l'importo totale di € 200.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA (CF. 03588770267) ed a carico dell'Esecutato 1 per la quota di proprietà di 1/3 e di nuda proprietà di 1/6, a carico dell'Esecutato 2 in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di proprietà di 1/3 e di nuda proprietà di 1/6, ed infine contro un ulteriore soggetto, in qualità di terzo datore di ipoteca, per la quota di usufrutto di 1/3. È presente la seguente annotazione:
 - **ANNOTAZIONE del 21/10/2011 - RG 35876/ RP 5300** per atto modificativo;
- **ISCRIZIONE del 13/10/2011 - R.P. 7217/R.G. 34734:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto del notaio Domenico Curione di Treviso (TV) Rep. 159337/28314 del 05/10/2011 per l'importo totale di €



180.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA (CF. 03588770267) e a carico dell'Esecutato 1 per la quota di proprietà di 2/6 e di nuda proprietà di 1/6, a carico dell'Esecutato 2 in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di proprietà di 2/6 e di nuda proprietà di 1/6 ed infine contro un ulteriore soggetto, in qualità di terzo datore di ipoteca, per la quota di usufrutto di 1/3.

- **TRASCRIZIONE del 19/04/2019 - R.P. 10662/R.G. 15040:** verbale di pignoramento immobili del 26/02/2019 Rep. 1780 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA (CF. 03588770267) contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà dei beni;
- **ISCRIZIONE del 10/12/2019 - R.P. 7911/R.G. 48659:** ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo come da atto Rep. 3208/11319 della Agenzia delle Entrate-Riscossione per l'importo totale di € 162.454,78 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (CF. 13756881002) contro l'Esecutato 1 sui beni catastalmente identificati al mn. 259 sub. 2-3-4 per la quota di proprietà di 1/3 e di nuda proprietà di 1/6;
- **TRASCRIZIONE del 04/04/2024 - R.P. 8546/11988:** verbale di pignoramento immobili del 27/03/2024 Rep. 2099 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. (CF. 05033050260) contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà dei beni.

-O-O-O-



DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento è un edificio unifamiliare sviluppato da uno a due piani fuori terra, parte realizzato in aderenza ad altre unità proprietà di terzi, e dalle rispettive pertinenze, costituite da una porzione formalmente destinata a ricovero attrezzi/deposito ma attualmente unificata con l'alloggio, da un ulteriore fabbricato, staccato e adibito a Deposito/Magazzino, e dall'area scoperta che circonda gli edifici.

Il fabbricato che ospita l'alloggio (sub. 3) e il ricovero attrezzi/deposito (sub. 2) è costituito da murature in laterizio, con pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento; la porzione residenziale, sviluppata su due livelli, ha copertura a capanna, così come il corpo accessorio, sviluppato ortogonalmente al principale ma su piano unico. Il Deposito/Magazzino (sub. 4) è costituito da pareti in blocchi di calcestruzzo non intonacate e copertura a capanna, con travi e tavolato in legno, rivestimento in lamiera.

Dall'area scoperta pertinenziale, indivisa rispetto alle limitrofe proprietà, tramite una piccola Loggia si accede ad un ampio locale uso Ingresso e Soggiorno, che da un lato conducono alla Cucina e ad un piccolo Ripostiglio, dall'altro ad un Disimpegno e da qui ad un Bagno, una Stanza e alla Centrale Termica; una scala in c.a. rivestita in legno conduce al piano primo dove sono presenti un ulteriore Disimpegno, n. 2 Camere da letto, un Bagno e un locale uso Guardaroba. Ciascuna delle due Camere è provvista di una Loggia, e da quella della Camera 2 si accede inoltre ad una Terrazza, ricavata in corrispondenza della copertura della porzione a piano unico; dalla Terrazza è infatti possibile accedere, tramite un piccolo varco protetto da un oscuratore in legno, ad uno spazio ricavato nel colmo del sottotetto del sub. 2.





Il Magazzino/Deposito (sub. 4) presenta invece una struttura “semplice”, con pareti perimetrali costituite da blocchi misti, privi di rinforzi, e copertura leggera in legno con sovrastante lamiera; all'interno del Magazzino è stato realizzato un piccolo soppalco in legno e, tramite la costruzione di due pareti in blocchi, un ulteriore spazio, separato ed accessibile direttamente dall'esterno.



Vano interno e soppalco

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore identificazione degli spazi (Allegato 3.1 e 3.2), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:



mn. 259 sub.	Piano	Vano	sup. netta rilevata (mq)
3	PT	LOGGIA 1	2,12
2-3	PT	SOGGIORNO	56,61
3	PT	CUCINA	20,12
3	PT	RIPOSTIGLIO	1,21
2	PT	DISIMPEGNO 1	2,57
2	PT	BAGNO 1	4,45
2	PT	STANZA	15,91
2	PT	C.T.	5,08
2	PT	PORTICO	15,09
3	1^P	DISIMPEGNO 2	7,35
3	1^P	CAMERA 1	16,03
3	1^P	LOGGIA 2	4,15
3	1^P	BAGNO 2	7,09
3	1^P	GUARDAROBA	8,03
3	1^P	CAMERA 2	11,28
3	1^P	LOGGIA 3	2,53
3	1^P	TERRAZZA	6,44
4	PT	MAGAZZINO/DEPOSITO 1	102,87
4	PT	MAGAZZINO/DEPOSITO 2	10,88

Si precisa che le destinazioni dei vani sopra indicate rispecchiano quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto; a tal proposito, preme segnalare che il subalterno 2, autorizzato e accatastato come *Annesso Rustico*, risulta invero inglobato nell'alloggio e ospita vani ad uso abitativo (di seguito meglio precisato al paragrafo *Conformità Edilizia*).

FINITURE, DOTAZIONI e STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato principale (sub. 3 e 2) si presenta in discreto stato conservativo, consideran-



do, peraltro che risulta disabitato da diversi anni; le finiture sono signorili, ma si rilevano diverse criticità, come un importante problema di natura infiltrativa con evidenza al piano terra, in corrispondenza della Terrazza del piano superiore (problema di impermeabilizzazione della stessa).



Soggiorno



Muffa è presente nella parete perimetrale nord della Camera 1 e, in minima parte, nel nodo parete/solaio del Bagno e del vano scale; particolarmente esteso l'ammaloramento nelle pareti est e sud del Guardaroba, in corrispondenza della Loggia 3 e della Terrazza.

Evidenza di ponte termico con formazione di muffa sulle finestre del vano scala.



Camera 1 e Guardaroba



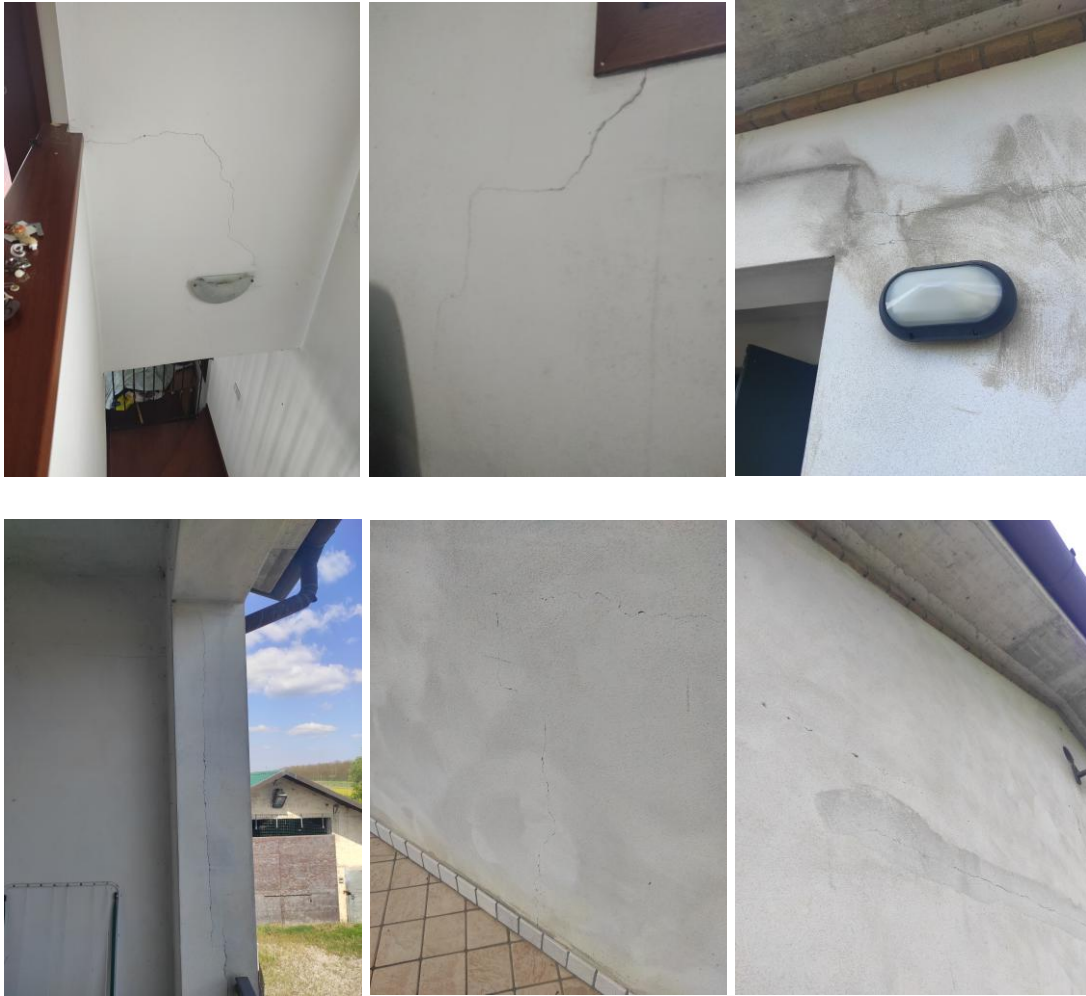
Guardaroba e Camera 2



Bagno e scala



Presenza di numerose fessurazioni sia all'interno che all'esterno del fabbricato.



Il Deposito/Magazzino, di contro, è in scarso stato conservativo, con presenza di ampie fessurazioni e degrado dei materiali.



Nel corso del sopralluogo svolto sono state rilevate le seguenti finiture e dotazioni:

- **SERRAMENTI** → le finestre dei sub. 2 e 3 presentano telaio in legno e vetrocamera, i serramenti interni sono in legno tamburato, scorrevole con inserto vetrato quello della Cucina; la finestra sulla parete nord del Soggiorno, quella della Cucina e della C.T. sono provviste di grate in ferro e prive di elementi oscuranti, mentre le restanti forometrie (ad eccezione di 2 finestre sul vano scale) sono protette da scuri in legno.



Il Deposito/Magazzino (sub. 4) è provvisto di portoni in legno e in metallo; uno dei fori è privo di portone e le restanti forometrie sono prive di serramento



- **RIVESTIMENTI** → parquet in legno è posato senza soluzione di continuità su tutto il piano terra e primo, ad eccezione del Bagno 1 e della Centrale termica, su cui sono posate piastrelle (nel Bagno 1 anche a parete).





Presenti degli inserti in cotto in corrispondenza dell'Ingresso e nel semiperimetro della Cucina; piastrelle da esterno sono posate su Porticato, Logge e Terrazza e sul marciapiedi che circonda l'edificio; anche la scala interna è rivestita in legno.



Le pareti sono intonacate e tinteggiate, rivestite da piastrelle solo quelle del Bagno 1, della C.T. e di parte della Cucina (paraschizzi).

Il Magazzino/Deposito presenta un pavimento in cemento grezzo, che si estende anche a nord del manufatto; le pareti sono in blocchi non intonacati.



- **IMPIANTI** → i sub. 2 e 3 sono provvisti di riscaldamento a pavimento (piano terra e primo) con caldaia murale *Calenta Remeha* (forse mod. 25L) installata sulla C.T.; si segnala che non è stato fornito il libretto dell'impianto e non è stato possibile accertarne il funzionamento. Scalda salviette sono presenti nei Bagni, mentre split DAIKIN sono collocati in Cucina, nel Soggiorno, nella Stanza e al piano primo nelle scale.



L'Esecutato 2 ha segnalato la presenza di un sistema di aspirazione centralizzata, con bidone di raccolta collocato in corrispondenza della parete nord (zona Cucina); si pre-



cisa, tuttavia, che non è stato possibile accertarne la presenza né il funzionamento. L'approvvigionamento di acqua potabile avviene tramite pozzo (non è noto se esclusivo o comune con la limitrofa unità immobiliare), collocato sull'area scoperta a sud del fabbricato principale; in questa area è inoltre presente il serbatoio interrato per il GPL. Condensagrassi e vasca Imhoff sono invece collocate nell'area scoperta a nord del fabbricato.



-O-O-O-

ACCERTAMENTI URBANISTICI

A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente all'Ufficio Tecnico del comune di Monastier (TV), sono stati forniti i seguenti provvedimenti a carico degli immobili oggetto di pignoramento:

- **Concessione Edilizia n. 78/94 del 29/12/1995** per la trasformazione urbanistica e edilizia a fini abitativi - ristrutturazione con ampliamento di fabbricato ad uso abitazione e annesso rustico; il progetto prevedeva la rimodulazione dei volumi e delle destinazioni del compendio immobiliare costituito dall'edificio principale oggi oggetto di pignoramento e quello attiguo; in data 17/02/1998 la concessione edilizia veniva trasferita a soggetti diversi;
- **Concessione Edilizia n. 124/97 del 25/12/1998** variante alla Conc. Ed. 78/94;



- **Concessione Edilizia n. 157/02 del 06/12/2002** per la realizzazione di opere interne di completamento (i.e. tinteggiatura interna, posa parquet reparto notte, formazione marciapiedi esterni, sistemazione esterna area).

Si segnala che in data 20/03/2004 veniva protocollata la richiesta di permesso di agibilità presentata dall'Esecutato 1 relativamente agli immobili identificati con il mn. 259 sub. 2-3-4; seguiva comunicazione dell'Ufficio Tecnico comunale nella quale dava atto che la richiesta, ritenuta parziale perché coinvolgeva solo alcuni degli immobili oggetto delle concessioni edilizie, non poteva essere accolta in quanto l'agibilità era (come lo è tuttora) condizionata alla completa ultimazione di tutti i lavori autorizzati (anche degli altri immobili, proprietà di terzi).

I beni oggetto di pignoramento risultano quindi **PRIVI DI AGIBILITÀ**.

-O-O-O-

CONFORMITÀ EDILIZIA

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato con lo stato autorizzato dai suindicati titoli edilizi consente di individuare le seguenti difformità:

- **DESTINAZIONE D'USO DIFFORME** → la porzione di fabbricato a piano unico (sub. 2) è legittimata come "Annesso Rustico", con vani adibiti a Deposito e Ripostiglio accessibili unicamente dall'esterno. Lo stato di fatto, invece, vede la presenza di una connessione diretta con la porzione residenziale, avvenuta con la completa demolizione della parete divisoria prevista tra le due unità e il *cambio d'uso* dei Ripostigli, invece adibiti e attrezzati come Bagno e Centrale Termica. Trattasi di una difformità (destinazione d'uso) non sanabile che dovrà essere eliminata.



- **DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI** → al piano terra dell'alloggio (sub. 3) è stato creato un piccolo Ripostiglio in corrispondenza dell'Ingresso; non è presente la parete divisoria prevista tra Soggiorno (sub. 3) e il vano Deposito (sub. 2), che è divenuto un unico ampio vano.



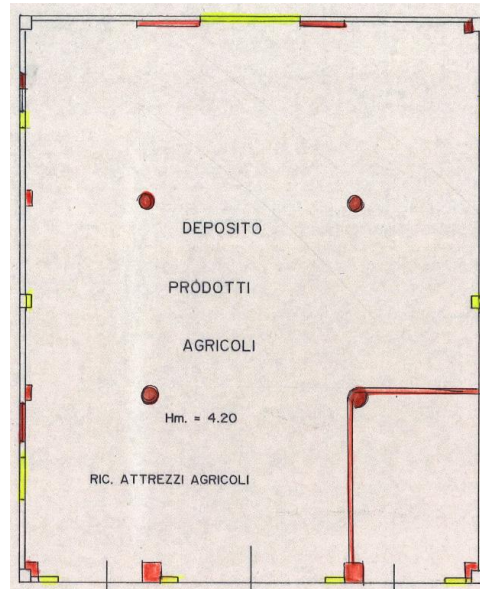
Sub. 2 e 3 - Schema rossi (costruzioni) e gialli (demolizioni)

Nel Deposito/Magazzino (sub. 4) si rilevano lievi modifiche della struttura con spostamento dei pilastri laterali e l'inserimento di n. 4 pilastri rotondi all'interno del vano, nonché la realizzazione di un piccolo soppalco in legno su struttura metallica; diversamente da quanto autorizzato, una porzione del Magazzino/Deposito è stata delimitata, con accesso unico dall'esterno, tramite la creazione di pareti in blocchi di calcestruzzo. A nord del manufatto è infine presente un'ampia *pietra* in cemento non indicata nella pratica edilizia autorizzativa.

- **VARIAZIONI PROSPETTICHE** → nel Deposito/Magazzino (sub.4) le forometrie sono



difformi, rispetto all'autorizzato, per numero, posizione e dimensione; variata anche l'altezza media del manufatto, rilevata in ca. 406 cm contro i 420 cm autorizzati (vd. Conc. Ed. 78/94).



Schema rossi (costruzioni) e gialli (demolizioni)

Come già segnalato, il titolo edilizio che ha consentito la ristrutturazione con ampliamento dell'originario fabbricato non è stato completato e al momento NON è stata rilasciata l'agibilità né agli immobili oggetto di pignoramento né a quelli adiacenti, proprietà di terzi ma parte del medesimo comparto. Per ottenere l'agibilità, si rende innanzitutto necessario eseguire gli interventi sul mn. 259 sub. 2 per ripristinare la destinazione d'uso assentita (i.e. Annesso Rustico) tramite la costruzione della parete divisoria con l'alloggio (mn. 259 sub. 3) ed il ripristino delle destinazioni d'uso dei vani così come previste; quest'ultima attività, in particolare, potrebbe comportare (salvo diverse intese che potranno essere assunte con l'ufficio Tecnico comunale in fase di predisposizione e deposito di opportuna pratica edilizia) l'eliminazione del Bagno e della C.T. con la modifica degli impianti esistenti, com-



preso quindi lo spostamento della caldaia e dei vari apparati, a fronte di un costo che complessivamente potrebbe ammontare a circa € 10.000,00 (comprensivo della costruzione del muro divisorio tra le due unità immobiliari).

Da segnalare, poi, che l'ampia superficie in calcestruzzo realizzata a nord del Magazzino/Deposito costituisce un'area impermeabile per la quale non risulta siano state valutate opere di mitigazione e/o forme di legittimazione.

Sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico comunale, le restanti difformità potranno essere regolarizzate previa presentazione di una **S.C.I.A. in sanatoria** e la corresponsione della sanzione amministrativa (minimi € 1.032,00 salvo diversa determinazione dell'Ufficio tecnico competente al termine dell'istruttoria). A tale importo dovranno poi essere aggiunte le spese vive e di gestione della pratica (es. diritti di segreteria) nonché i costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della suddetta pratica, forfettariamente quantificate in non meno di € 1.800,00 (oltre IVA, oneri fiscali e spese vive).

L'Ufficio Tecnico comunale ha inoltre precisato che la Segnalazione Certificata di Agibilità potrà essere predisposta e depositata da tecnico incaricato SOLO in accordo con la proprietà del limitrofo mn. 258 (proprietà di terzi) ed a seguito del completamento delle opere lì previste dalle Conc. Edilizie rilasciate, per le quali si renderà necessario richiedere un nuovo titolo per il completamento, seguito dagli opportuni adempimenti. Si quantificano almeno in € 1.500,00 (oltre IVA, oneri fiscali e spese vive) gli ulteriori costi della prestazione professionale del tecnico incaricato della predisposizione e deposito di quanto sopra.

-O-O-O-



CONFORMITÀ CATASTALE

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali disponibili hanno evidenziato la presenza delle seguenti difformità:

- **mn. 259 sub. 2** → la parete divisoria con il mn. 259 sub. 3 non è presente; l'altezza interna, indicata in 270 cm, non corrisponde con quella rilevata, pari a 260 cm; lievi spostamenti delle forometrie; la destinazione d'uso indicata rispecchia quella autorizzata (ma non quella rilevata);
- **mn. 259 sub. 3** → al piano terra: nella planimetria catastale non è rappresentato il Ripostiglio, rilevato, mentre è indicata la parete divisoria con il sub. 2, che invece non è presente; lieve spostamento di una delle finestre della Cucina. Al piano primo: non è rappresentata la Terrazza, presente, e l'altezza del Disimpegno misurata è pari a quella di piano (i.e. 271 cm e non 250 cm come indicato in planimetria);
- **mn. 259 sub. 4** → lieve variazione nel posizionamento delle pareti interne e nella morfologia delle pareti perimetrali e pilastri; l'altezza media è stata rilevata in 406 cm contro i 379 cm indicati in planimetria.

Benché tali difformità potrebbero non incidere significativamente sulla consistenza dei beni, lo stato di fatto non è correttamente rappresentato e la presentazione di una variazione catastale potrebbe comportare una modifica della rendita catastale dovuta all'adeguamento delle tariffe applicate. Per regolarizzare le planimetrie catastali adeguate allo stato di fatto rilevato si renderà quindi necessario procedere alla presentazione di una pratica *DOCFA* di variazione, ad un costo di **€ 70,00 per ciascuna planimetria da variare** quale tributo catastale (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente) a cui andranno aggiunte le competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizio-



ne e deposito della pratica, forfettariamente individuate in € 1.500,00 (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive).

-O-O-O-

SUPERFICIE COMMERCIALE

In considerazione quindi delle reali consistenze rilevate e delle destinazioni d'uso autorizzate, la superficie commerciale complessiva dell'alloggio pignorato viene approssimata in 165 mq, così determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

mn. 259	DESTINAZIONE RESIDENZIALE	SUP. LORDA mq	coeff.	Totale
sub. 3	VANI PRINCIPALI	135,60	1,0	135,60
sub. 3	LOGGE e TERRAZZA	18,34	0,3	5,50
sub. 1	CORTE ESCLUSIVA (superficie catastale)	2404,00	0,01	24,04
				165,14

La superficie commerciale dell'immobile urbanisticamente destinato ad annesso rustico viene invece approssimata in complessivi 63 mq, determinato come:

mn. 259	DESTINAZIONE ANNESSO RUSTICO	SUP. LORDA mq	coeff.	Totale
sub. 2	VANI PRINCIPALI	58,83	1	58,83
sub. 2	PORTICO	15,46	0,3	4,64
				63,47

Infine, la superficie commerciale dell'immobile pignorato destinato a deposito/magazzino è approssimata in 120 mq

mn. 259	DESTINAZIONE DEPOSITO	SUP. LORDA mq	coeff.	Totale
sub. 4	VANI PRINCIPALI	120,60	1	120,60

-O-O-O-



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente vanno innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche* dei beni, quelle cioè definite dalla superficie commerciale, dalle caratteristiche delle finiture e dotazioni presenti e, in generale, dello stato conservativo rilevato, così come ampiamente descritto ai paragrafi dedicati. Va quindi valutato il *contesto* in cui i beni pignorati insistono, cioè un'area agricola priva dei servizi primari, nonché il fatto che gli stessi fanno parte di un compendio immobiliare che, come già esposto, necessita di attività in concerto con terzi per il suo completamento e legittimazione.

Alla luce di tali considerazioni, lo scrivente ha quindi analizzato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Monastier, giungendo a individuare i valori di mercato unitari da applicare alle destinazioni d'uso oggetto di analisi, e precisamente:

- RESIDENZIALE pari a € 750,00/mq
- ANNESSO RUSTICO pari a € 450,00/mq
- DEPOSITO/MAGAZZINO pari a € 200,00/mq

Si precisa che gli importi sopra individuati tengono già conto dello stato conservativo dei beni e dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale, come già forfettariamente determinati ai paragrafi dedicati.

In considerazione quindi di tutto ciò il **VALORE di MERCATO dei BENI PIGNORATI** si ritiene possa essere valutato in complessivi **€ 176.550,00** (centosettantaseimilacinquecentocinquanta/00 euro) così determinato:

- sub. 3 – RESIDENZIALE → $165 \text{ mq} \times € 750,00/\text{mq} = € 123.750,00$
- sub. 2 – ANNESSO RUSTICO → $64 \text{ mq} \times € 450,00/\text{mq} = € 28.800,00$



➤ sub. 4 – DEPOSITO/MAGAZZINO → 120 mq x € 200,00/mq = € 24.000,00

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

È necessario, tuttavia, considerare che i beni oggetto della presente 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 il bene, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tale aspetto deve pertanto essere considerato al fine di determinare il **VALORE DI VENDITA FORZATA** che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che si ritiene opportuno stabilire in -20%:

Pertanto, il **VALORE DI VENDITA FORZATA** del LOTTO UNICO è pari a **€141.240,00** (centoquarantunomiladuecentoquaranta/00 euro).

In fede.

Treviso, 27 maggio 2025

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 - Scheda sintetica di vendita

