

STUDIO GRANELLO

Dott. geom. GIORGIO GRANELLO
CF. GRNNGRG57R16L407X
PIVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
info@studioranello.it

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

ing. MARZIA PAVAN
CF. PVNMRZ80C68L407T
PIVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studioranello.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 390/2024

Creditore: [REDACTED] (PER [REDACTED])

Avv. Laura Bonfanti

avv.laurabonfanti@puntopec.it

Intervenuti: [REDACTED]

Avv. Luca Simioni

lucasimioni@pec.ordineavvocatitreviso.it

[REDACTED]

Avv. Simone Mascherai

ven.procedure.cauteleimmobiliariimmob@pec.agenziariscossione.gov.it

LOTTO UNICO – Pero di Breda di Piave (TV) – Via Dei Maretti n. 1

ABITAZIONE con CORTE ESCLUSIVA di pertinenza

Giudice dell'esecuzione: dott. Leonardo BIANCO

Esperto stimatore: geom Giorgio Granello

Udienza di comparizione delle parti: 02/07/2025 ore 09.20

SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI	4
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	5
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	6
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	8
FINITURE, DOTAZIONI e STATO CONSERVATIVO	11
ACCERTAMENTI URBANISTICI	16
CONFORMITÀ EDILIZIA.....	18
CONFORMITÀ CATASTALE	22
SUPERFICIE COMMERCIALE	24
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	24
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	25
ELENCO ALLEGATI.....	26



PREMESSA

Con provvedimento notificato il 16/07/2024 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 veniva inoltrato dallo scrivente il 18/07/2024.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richieste di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali; richiedeva copia dell'atto di provenienza e depositava in data 06/08/2024 opportuna istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che veniva evasa il successivo 27/08/2024.

Reperita la documentazione necessaria, in accordo con il Custode della procedura, in accordo con gli occupanti dell'immobile, concordava la disponibilità ad eseguire il necessario sopralluogo degli immobili, che veniva realizzato in data 18/12/2024.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 19/10/2023 Rep. 8295 del Tribunale di Treviso, trascritto il 03/11/2023 ai numeri RG 40737/ RP 29340, sono stati pignorati i beni identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Breda di Piave (TV) alla Sezione C Foglio 5** ai seguenti:

- Mn. 330 sub. 7 – cat. A/7 di vani 11 – Strada dei Maretti 1 – piano T-1
- Mn. 330 sub. 5 – cat. C/6 di 51 mq – Strada dei Maretti, 1 – piano S1-T

-O-O-O-



UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento si trovano in Strada dei Maretti n. 1 a Pero di Breda di Piave (TV), a ovest della zona artigianale della località.

L'accesso al lotto avviene per il tramite di una strada bianca realizzata sui mn. 458-436-427, proprietà di terzi, su cui sembrerebbe quindi sussistere una servitù di passaggio.

Il mn. 330 è delimitato da recinzioni poste lungo il Rio Levada a ovest, il Canale Vallio a nord, e a terreni agricoli a est; la porzione sud del mappale è interessato da un'area pavimentata che conduce al cancello carraio.



Accesso al lotto

-○-○-○-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

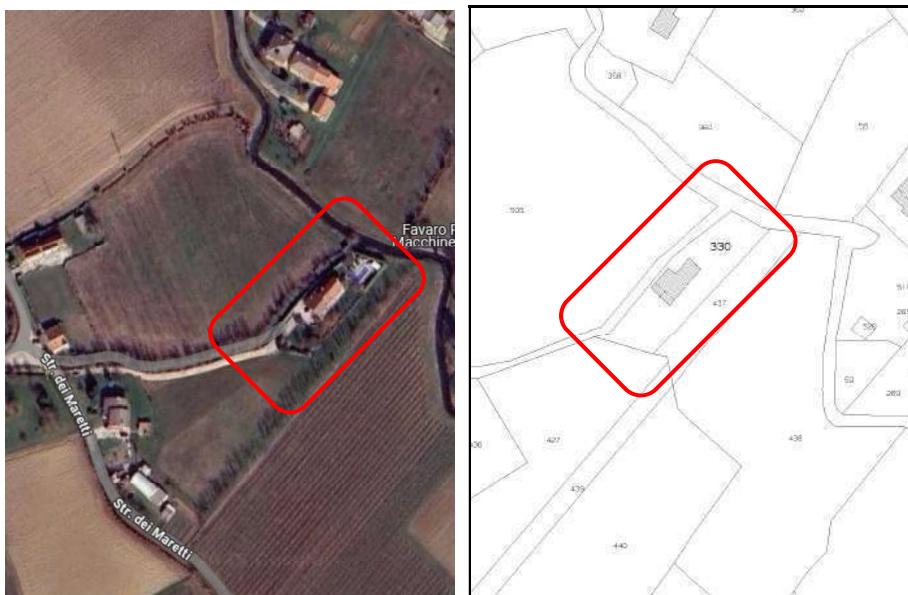
I beni oggetto di pignoramento sono identificabili al Catasto Fabbricati del Comune di Breda di Piave (TV) alla Sezione C Foglio 5 ai seguenti:

- **Mn. 330 sub. 7 – cat. A/7 – Classe 1 – vani 11 – Sup. 288 mq – Rendita € 1079,39 –**
Strada dei Maretti 1 – piano T-1
- **Mn. 330 sub. 5 – cat. C/6 – Classe 2 – 51 mq – Rendita € 134,33 –** Strada dei Maretti,
1 – piano S1-T

I bene risultano catastalmente intestati come segue:

- all'Esecutato 1 – proprietà 1/2
- all'Esecutato 2 – proprietà 1/2

CONFINI: il mn. 330 confina a NORD/EST con il Fiume Vallio; a SUD/EST con il mn. 437; a SUD/OVEST con il mn. 427 e a NORD/OVEST con il Rio Levada.



Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps] ed estratto di mappa

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento pervenivano all'Esecutato 1 e all'Esecutato 2 per la quota di 1/2 ciascuno a seguito atto di compravendita redatto avanti il notaio dott.ssa Costanza Innocenti di Montebelluna (TV) Rep. n. 958 Racc. 772 del 01/12/2016 trascritto in data 13/12/2016 ai nn. RG 41111/RP 28037.

-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare. 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.

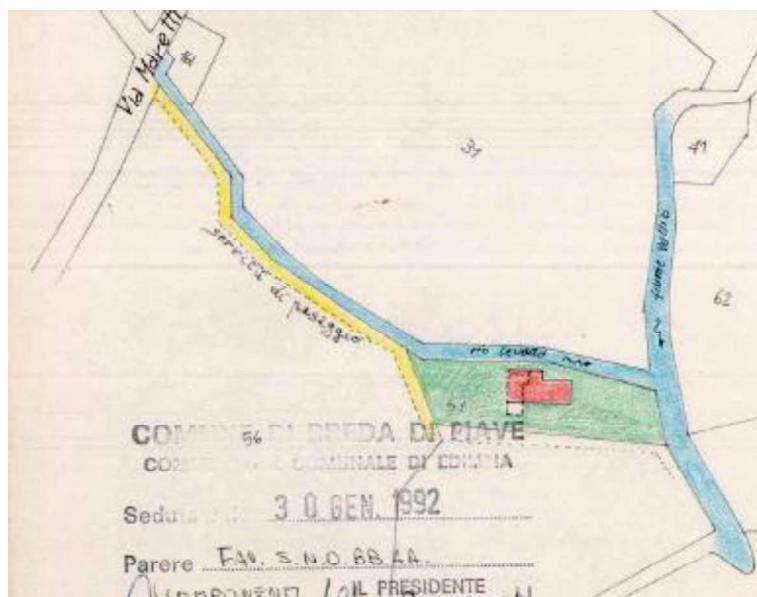
-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Dalle verifiche eseguite presso dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso si rileva la costituzione della seguente formalità sul mappale 330:

- **TRASCRIZIONE del 13/10/1992 – RG 26524/RP 19889:** costituzione di vincolo non aedificandi ai sensi dell'art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Breda di Piave sull'area di pertinenza del fabbricato.

Nulla si rileva, invece, in merito alla formale costituzione di una servitù di passaggio a favore del mn. 330 (ex mn. 57) ed a carico dei mn. 458-436-427 (ex mn. 56) su cui insiste la strada bianca di accesso al lotto; si rileva, tuttavia, nella tavola grafica allegata alla Conc. Ed. 163/1992, la rappresentazione della suddetta strada, indicata come "servitù di passaggio".



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della documentazione ipotecaria allegata in atti e delle verifiche personalmente eseguite dallo scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni oggetto di pignoramento:

- **ISCRIZIONE del 13/12/2016 - RG 41112/ RP 7447:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto del notaio dott.ssa Costanza Innocenti di Montebelluna (TV) del 01/12/2016 Rep. n. 959/773 a favore di “[REDACTED]” (CF. [REDACTED]) per l'importo complessivo di € 402.500,00 a carico dei beni oggetto di pignoramento;
 - **TRASCRIZIONE del 19/05/2017 - RG 17095/ RP 12071:** Costituzione di Fondo Patrimoniale come da atto del notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) del 17/05/2017 Rep. n. 207021/15034.
 - **TRASCRIZIONE del 03/11/2023 - R.P. 29340/R.G. 40737:** verbale di pignoramento immobili del 19/10/2023 Rep. 6722 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di “[REDACTED]” (CF. [REDACTED]) contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà dei beni
 - **ISCRIZIONE del 13/06/2024 - RG 21833/ RP 3178:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. N. 751/2024 del Tribunale di Treviso del 12/04/2024 a favore di “[REDACTED]” (CF. [REDACTED]) per l'importo complessivo di € 100.000,00 a carico dei beni oggetto di pignoramento.

-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di una villa unifamiliare sviluppata su diversi livelli, anche sfalsati (interrato, piano terra, piano rialzato e primo), circondata da un ampio scoperto pertinenziale nel quale sono stati realizzati una piscina interrata, una pergola bioclimatica e un manufatto ad uso deposito. Il fabbricato si compone sostanzialmente di un corpo principale a pianta rettangolare su due livelli, affiancato da un ulteriore corpo su 3 piani ed avente altezza di colmo inferiore a quella dell'edificio principale.

L'edificio presenta pareti in bimattone intonacate, solaio interpiano in legno, solaio di copertura in laterocemento (corpo principale) e in legno con travatura a vista (parte del corpo secondario); presente un vano, completamente interrato, avente struttura in c.a.



Prospetti sud/est e nord/est

L'alloggio (sub. 7) si compone a piano terra di *Ingresso*, *Soggiorno*, ampia *Cucina-Pranzo* da cui si accede ad un primo *Disimpegno* che conduce al *Bagno*, ad un ulteriore *Disimpegno* e, da qui, alla *Lavanderia* e al *Garage* (sub. 5); su quest'ultimo vano è presente un foro a pavimento, coperto, che nasconde una scala in legno che conduce ad una *Cantina* completamente interrato. In corrispondenza dell'*Ingresso*, del *Soggiorno* e del *Disimpegno* dalla *Cucina* sono presenti, all'esterno, portici e aree coperte.

*Cantina*

Tramite una scala in legno posta nell'Ingresso si accede ad un primo livello, rialzato e ricavato nella pendenza di falda della copertura a capanna (i.e. corpo di fabbrica "secondario"), che tramite un *Disimpegno* conduce ad un *Ripostiglio*, un *Bagno* e ad una *Camera da letto* provvista di ampia terrazza coperta nella quale è presente una scala esterna collegata direttamente con il piano terra. La scala in legno precedentemente citata collega, inoltre, il piano terra al piano primo del corpo principale, nel quale sono state ricavate 3 *Camere da letto*, una delle quali provvista di *Guardaroba*, e un ulteriore *Bagno*. All'esterno, a nord del fabbricato, sono presenti un'ampia piscina interrata, una vasca idromassaggio, una fontana, una pergola bioclimatica e un Manufatto utilizzato come Deposito e ricovero animali (i.e. cani).

*Piscina, vasca idromassaggio e fontana*

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

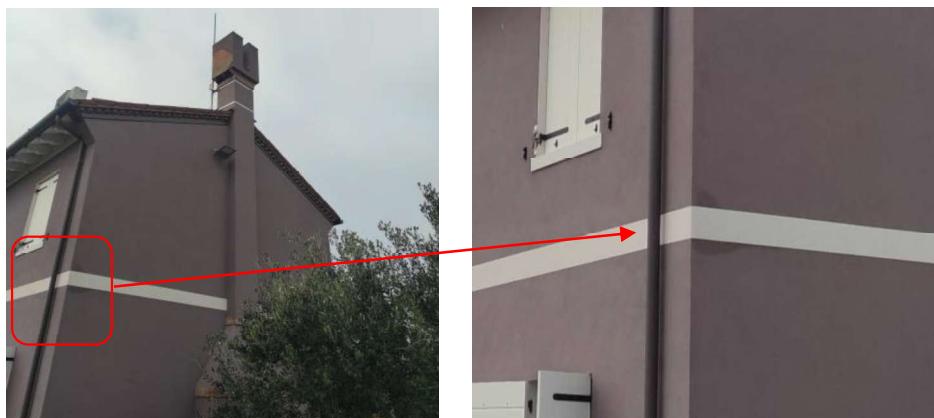
<i>mn. 330 sub.</i>	<i>Piano</i>	<i>Vano</i>	<i>sup. netta rilevata (mq)</i>	<i>H netta (cm)</i>
7	PT	PORTICO 1	7,41	-
7	PT	PORTICO 2	32,66	TRAVE/TAV 279/294
7	PT	INGRESSO	8,60	TRAVE/TAV 270/288
7	PT	SOGGIORNO	31,24	TRAVE/TAV 270/288
7	PT	CUCINA-PRANZO	37,37	TRAVE/TAV 270/288
7	PT	DISIMPEGNO 1	11,40	269
7	PT	BAGNO 1	6,08	269
-	PT	PORTICO 3	27,45	MEDIA 303
7	PT	DISIMPEGNO 2	1,71	219
7	PT	CT/LAVANDERIA	4,30	219
5	PT	GARAGE	20,55	219
5	S1	CANTINA	14,08	218
7	RIALZ	DISIMPEGNO 3	4,79	MEDIA 237
7	RIALZ	CAMERA 1	32,34	MEDIA 295
-	RIALZ	TERRAZZO COPERTO	25,56	maxd/miv 362/238
7	RIALZ	BAGNO 3	7,27	MEDIA 237
7	RIALZ	RIPOSTIGLIO di cui h>180 cm	14,52 4,99	MEDIA 226
7	1^P	DISIMPEGNO 4	13,23	270
7	1^P	CAMERA 2	12,78	270
7	1^P	CAMERA 3	10,90	270
7	1^P	CAMERA 4	19,78	270
	1^P	GUARDAROBA	4,93	270
7	1^P	BAGNO 2	4,65	270
-	PT	MAGAZZINO/DEPOSITO	11,21	MEDIA 217

-	PT	PERGOLA BIOCLIMATICA	15,06	257
-	PT	PISCINA	31,40	-

Si precisa che le destinazioni dei vani sopra indicate rispecchiano quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto.

FINITURE, DOTAZIONI e STATO CONSERVATIVO

Il lotto si presenta in ottimo stato conservativo, con finiture di pregio e dotazioni impiantistiche di rilievo; la facciata nord, interessata da un cappotto termico installato dagli eseguiti, presenta una macchia all'altezza del solaio interpiano, che tuttavia non trova alcuna evidenza all'interno.



Anche il rivestimento del comignolo necessita di piccolo intervento manutentivo, dovuto allo sfaldamento del rivestimento; i coppi nella falda ovest (zona Ripostiglio) presentano scivolamento. Presenti cavillature/piccole fessurazioni nelle pareti delle camere 2 e 3.

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

- **SERRAMENTI** → finestre e portefinestre hanno telaio in legno con vetrocamera, scuri in legno e zanzariere; la Camera 1 è provvista di finestre ovoidali e trapezoidali, quest'ultima presente anche nel Bagno 3, in linea con la pendenza di falda; le porte interne sono in legno con inserti in vetro; tagliafuoco la porta della CT/Lavanderia;



- **RIVESTIMENTI** → pavimenti in marmo con intarsi e decorazioni al piano terra, piastrelle ceramiche sul Bagno 1 (anche a parete), marmo su Bagno 2, marmo e parquet su Bagno 3; i piani rialzati e primo sono rivestiti da parquet in legno, posato senza soluzione di continuità. Solaio in legno con travatura a vista sia al piano terra che in copertura sulla porzione sud (Camera 1 e Terrazza, Bagno 3, Ripostiglio e Disimpegno 3). All'esterno, l'Esecutato 1 dichiara di aver installato un cappotto termico nella parete nord del fabbricato.

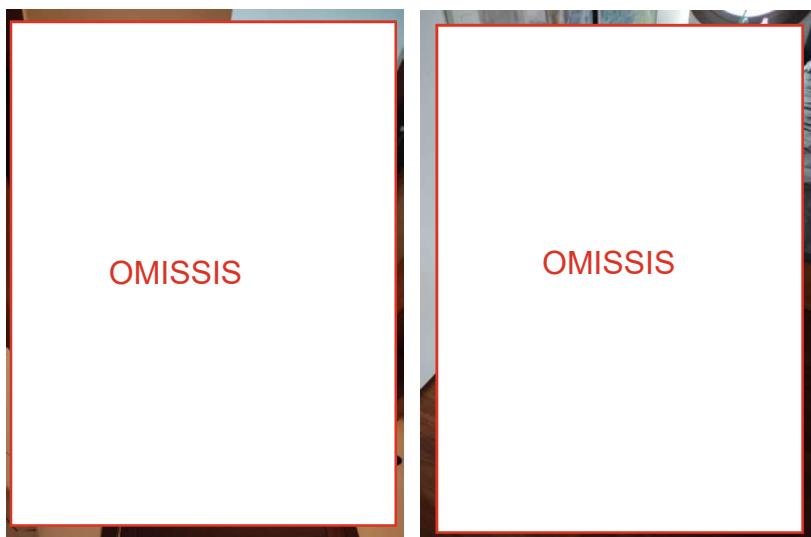


Piano terra e Bagno 1



Bagno 2 e Bagno 3

Una porzione del pavimento della Camera 1 è costituita da un elemento traslucido calpestabile, posto a protezione di un vuoto sul Soggiorno.

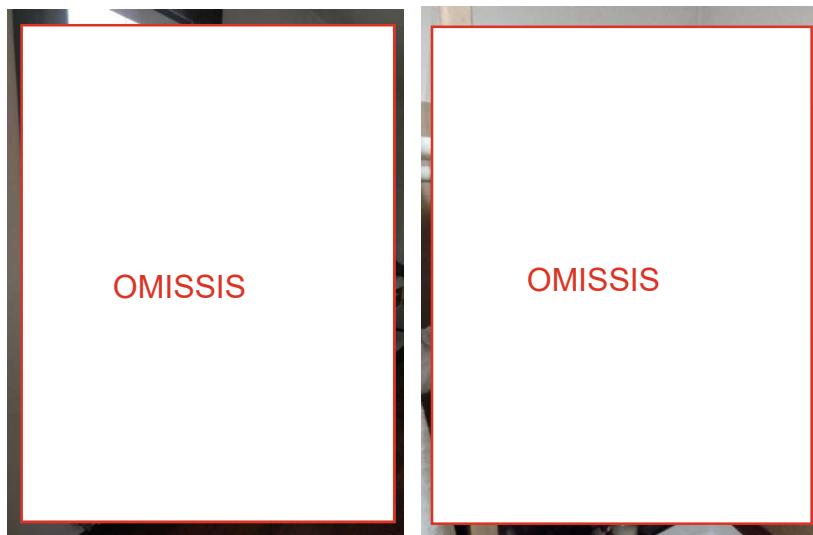


Tamponamento della Camera 1 su vuoto Soggiorno

- **IMPIANTI** → impianto a pavimento al piano terra, con caldaia a condensazione WOLF mod. FGB-28 murale installata sulla CT/Lavanderia, scalda salviette sui Bagni e termosifoni al piano primo; una stufa a legna è installata nel Soggiorno, un caminetto nel Pranzo-Cucina. Split DAIKIN sono installati in tutti i locali principali; presenti un impianto di allarme, un impianto di aspirazione centralizzato Tubò mod. Perfetto Inox TX4A, con centrale installata nella Cantina, e un ulteriore split GREE nel Bagno 3.



Cucina e Soggiorno



Si segnala che nel Ripostiglio del piano rialzato è presente un bruciatore e degli impianti che l'Esecutato 1 dichiara dismessi e preesistenti al suo acquisto.



In data 07/09/2016 è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica che ha classificato l'immobile in classe energetica D con indice di prestazione energetica non rinnovabile pari a 138,30 kWh/m² anno; si precisa, tuttavia, che il cappotto termico installato sulla parete nord dell'edificio è stato realizzato successivamente alla redazione del sudetto APE.

Si segnala infine che nell'area scoperta pertinenziale sono presenti la vasca Imhoff, il pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua potabile e un serbatoio interrato per il combustibile.

-O-O-O-

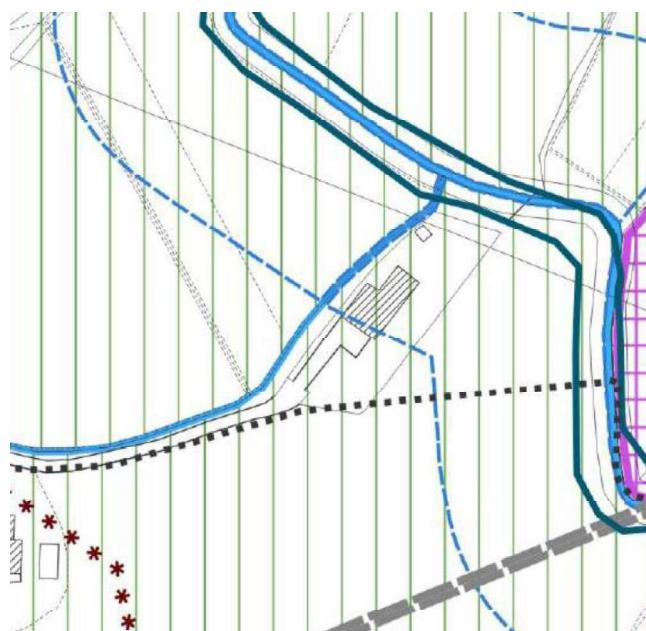
ACCERTAMENTI URBANISTICI

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

- **Licenza Edilizia del 1957** per la costruzione di fabbricato rurale, con Certificato di abitabilità del 24/08/1957;
- **Concessione Edilizia n. 79/22 del 11/08/1982** per ampliamento e sistemazione interna fabbricato rurale (ristrutturazione);
- **Concessione Edilizia n. 163 del 07/11/1992** per la ristrutturazione e ampliamento fabbricato ad uso abitativo (parziale demolizione fabbricato originario e nuova costruzione con ampliamento);
- **D.I.A. prot. 1129 del 06/02/1996** per variante in corso d'opera alla Conc. Ed. 163/1992;
- **Autorizzazione scarico n. 36 del 17/08/1996** (P.E. 189/91);

- Abitabilità n. 38 del 17/08/1996 con decorrenza dal 07/08/1996;
- Concessione Edilizia n. 110 del 31/05/1996 per la nuova costruzione di recinzione e accesso carraio;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 22 del 08/08/2016 per opere eseguite in varian-
te alla D.I.A. prot. 1129 del 06/02/1996 (domanda del 01/07/2016);
- D.I.A. Piano Casa prot. 8367 del 01/07/2016 per ampliamento fabbricato con recupe-
ro sottotetto esistente;
- S.C.I.A. in sanatoria prot. 9074 del 20/06/2019 per esecuzione piscina interrata;
- C.I.L.A. prot. 11035 del 30/07/2019 per completamento opere sanate con SCIA prot.
9074 del 20/06/2019.

La programmazione urbanistica comunale inserisce il lotto pignorato in ZTO E – Agricola, con vincolo paesaggistico “corsi d’acqua” e fascia di rispetto idrografia (normati rispetti-
vamente dagli art. 41, 62 e 64 delle N.T.O.).



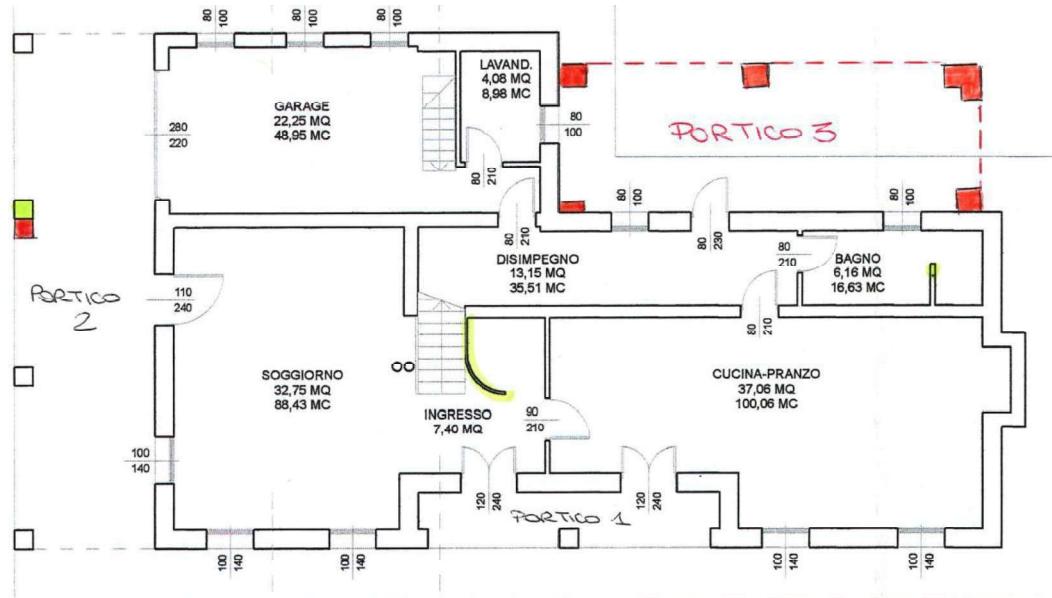
Piano Interventi - Estratto tav. 03c

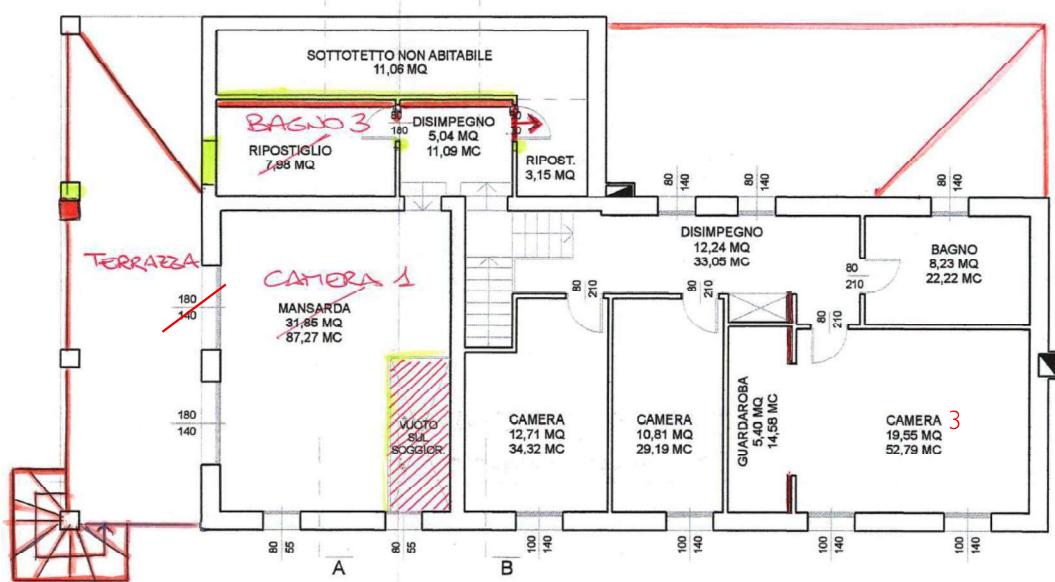
-○-○-○-

CONFORMITÀ EDILIZIA

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

- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI → al piano terra, non è presente la parete curva autorizzata nella zona Ingresso; la parete divisoria interna del Bagno 1 è leggermente più corta rispetto al previsto; uno dei pilastri del Portico 2 (prospetto sud) risulta spostato rispetto a quanto indicato nella tavola autorizzativa. Trattasi di difformità regolarizzabili (come di seguito si esporrà). Diversamente, costituisce un aumento di volume non autorizzato il Portico 3, uno spazio coperto realizzato con la costruzione di pilastri e di una copertura a doppio spiovente rivestito in coppi; non essendovi volume residuo disponibile, tale difformità NON potrà essere regolarizzata e si dovrà pertanto procedere al lievo della copertura.





Rossi/gialli: piano terra e primo

Al piano primo: nel vano Mansarda, utilizzato come Camera da letto, è stato chiuso il vuoto sul Soggiorno, rendendo l'intera superficie calpestabile; una finestra della Camera 1 è stata trasformata in porta finestra, mentre una nuova finestra è stata creata nel Ripostiglio, attrezzato e utilizzato come Bagno (i.e. Bagno 3), e creato un gradino sul secondo Ripostiglio; la tramezza tra Camera 3 e Guardaroba risulta più spesso di quanto indicato nella tavola autorizzata. Trattasi tuttavia di difformità che potranno essere regolarizzate (come di seguito si esporrà).

Non potrà invece essere regolarizzata la Terrazza coperta ricavata al di sopra del Portico 2 e collegata con la Camera 1, al piano primo, e accessibile direttamente dal piano terra tramite una scala esterna metallica, anch'essa non legittimata; si tratta, infatti, di un aumento di volume che, in assenza di volume residuo, non potrà essere oggetto di sanatoria, e pertanto sia la scala che la terrazza dovranno essere demolite.

- **MANUFATTI NON AUTORIZZATI →** nell'area scoperta pertinenziale sono presenti 2 manufatti non autorizzati:

➤ Pergola bioclimatica con struttura metallica, leggera, coperta con pannelli regolabili e completamente aperta sui lati; sulla scorta di quanto previsto dal comma 5.1 e 6 dell'articolo III.VI.10 REC, si ritiene che il manufatto non costituisca aumento di volume e possa quindi essere regolarizzato;

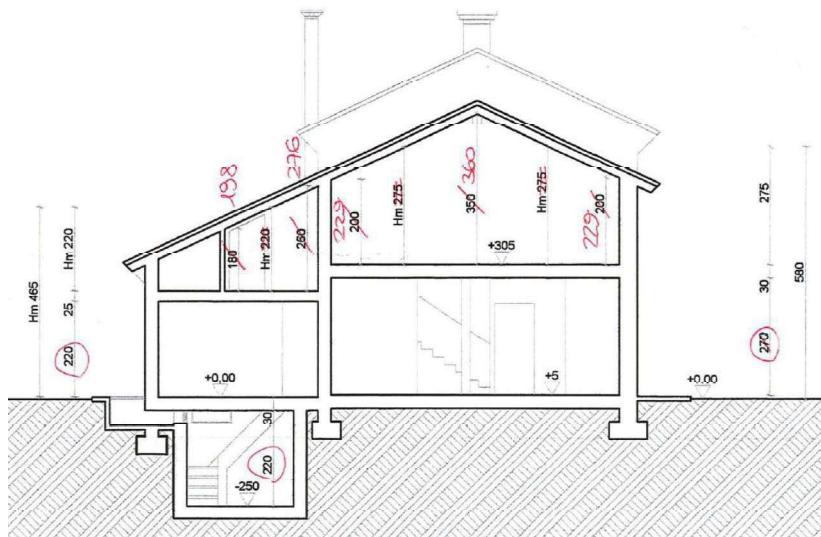


➤ Deposito/Magazzino in legno, a falda unica, semplicemente poggiato sopra alla pavimentazione presente sull'area scoperta; poiché il manufatto, assimilabile ad una *Cassetta da giardino* normata dal comma 6.1 dell'art. III.VI.10 REC, supera la superficie massima consentita (i.e. 6 mq), si ritiene non possa essere regolarizzabile e dovrà pertanto essere parzialmente demolito.



OMISSIONIS

- **ALTEZZE UTILI** → le altezze nette sottotavolo rilevate nella porzione sud dell'edificio (i.e. Camera 1, Bagno 3, Disimpegno 3, Ripostiglio) risultano superiori all'autorizzato; si richama, infatti, l'art. III.I1.2 del REC che al comma 1.b stabilisce che “*in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito al sottotrave quando l'orditura ha un interasse inferiore a cm 30,00*”. Nel caso di specie, nel solaio di copertura del primo piano l'interasse tra i travetti è superiore a 30 cm e pertanto va considerata l'altezza sottotavolo e non quella sottotrave; diversamente, al piano terra (i.e. Soggiorno, Ingresso, Cucina/Pranzo) l'altezza netta viene determinata sottotrave, essendo l'interasse tra i travetti non superiore a 30 cm.
Tale difformità costituisce quindi un aumento di volume non autorizzato né autorizzabile, non essendovi disponibilità di volume edificabile residuo; tuttavia, poiché l'abbassamento della copertura (demolizione e ricostruzione) potrebbe produrre pregiudizio sulla parte eseguita in conformità, potrà essere richiesta una sanzione pari al triplo del costo di produzione.



- CAMBIO D'USO → al piano rialzato, i vani autorizzati come Mansarda e Ripostiglio

sono invece stati adibiti rispettivamente a *Camera da letto e Bagno*; le altezze medie rilevate, anche in considerazione delle tolleranze costruttive, consentirebbero l'uso rilevato.

Per le difformità indicate come "regolarizzabili", potrà essere predisposta una pratica edilizia in sanatoria e la corresponsione della sanzione amministrativa (**forfettariamente indicati in € 20.000,00** comprensiva di quella riferita al triplo del costo di produzione per l'abuso non eliminabile, 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 **€ 2.500,00** (oltre IVA, oneri fiscali e spese vive).

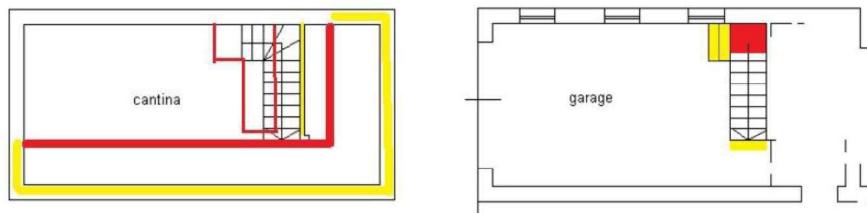
Per le opere non regolarizzabili ma eliminabili si stima invece un costo di demolizione di circa **€ 12.000,00** (oltre IVA, oneri fiscali e spese vive).

-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:

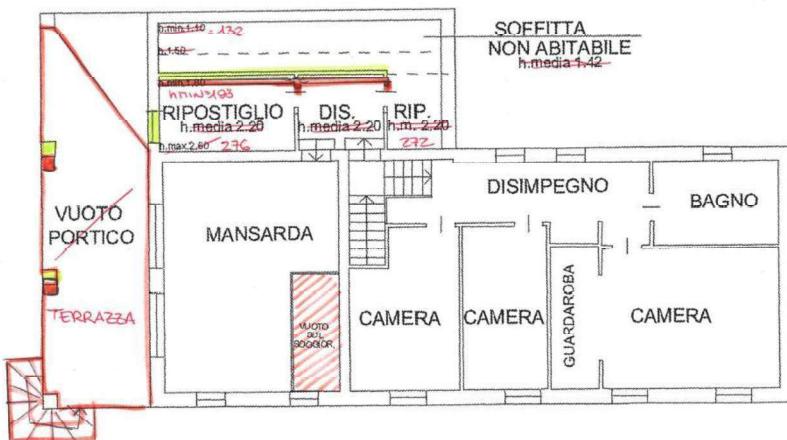
- **mn. 330 sub. 5 →** la cantina al piano interrato risulta più piccola di quanto rappresentato; il foro sul solaio del garage e la morfologia della scala rilevate risultano diformi rispetto a quanto rappresentato;
- **mn. 330 sub. 7 →** si rilevano sostanzialmente le medesime difformità già indicate al paragrafo "Difformità edilizie"; la piscina (autorizzata) non è accatastata.



Mn. 330 sub. 5



Mn. 330 sub. 7 - Piano terra



Mn. 330 sub. 7 - Piano Rialzato e Primo

Per regolarizzare le planimetrie catastali adeguandole 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 profes-

sionali del tecnico incaricato della predisposizione 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 **367 mq**, così determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

DESTINAZIONE RESIDENZIALE	SUP. LORDA mq	coeff.	Totale
VANI PRINCIPALI	260,70	1,0	260,70
VANI ACCESSORI COMUNICANTI (portici, ripostiglio, CT, cantina)	78,02	0,3	23,41
GARAGE	25,49	0,5	12,74
GIARDINO (superficie catastale) con pertinenze (piscina, pergola, casetta...)	1.407	0,05	70,35
			367,20

-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, un'area agricola prossima tuttavia al centro della frazione, dotata degli essenziali servizi.

Alla luce di tali considerazioni, lo scrivente ha quindi analizzato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Breda di Piave, giungendo a individuare in **€ 1.000,00/mq** il valore di mercato unitario da applicare, precisando che tale importo tie-

ne 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 **€ 367.000,00** (trecentosettantasettemila/00 euro) così determinato:

$$367 \text{ mq} \times € 1.000,00/\text{mq} = € 367.000,00$$

-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 **-15%**:

Pertanto, il **VALORE DI VENDITA FORZATA** del **LOTTO UNICO** è pari a **€ 311.950,00** (trecentoundicimilanovecentocinquanta/00 euro).

In fede.

Treviso, 02 giugno 2025

il perito estimatore

geom. Giorgio Granello

-O-O-O-



INTEGRAZIONE CAPITOLO IMPIANTI

Successivamente all'invio della bozza di perizia l'Esecutato 1 inviava allo scrivente libretto della caldaia a condensazione WOLF mod. FGB-28 (descritta a pag. 14 della presente) registrata al Catasto degli Impianti Termici Regione Veneto con codice 201600257465.

In fede.

Treviso, 17 giugno 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

