

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 203/2023**

**Relazione dell'esperto stimatore.**

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. in data 10/05/2024; prestava giuramento telematico in data 22/05/2024.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti era stata fissata dal G.E. per il giorno 27/11/2024.

In data 30/07/2024 si effettuava il sopralluogo presso il bene oggetto del primo pignoramento (MN 14 sub.1 – MN 18 sub. 1 – MN 678) congiuntamente alla Custode, al suo collaboratore, al Soggetto "2" occupante l'immobile confinante (MN 714), al Soggetto "3" Amministratrice di sostegno e nipote del Soggetto "2", all'Assistente sociale e alla psicologa incaricate di seguire il Soggetto "2" procedendo al rilievo metrico esterno di massima della porzione di immobile, per l'impossibilità ad accedere al bene a causa della grande quantità di masserizie accatastate e fotografico dove possibile. Alla luce delle criticità rilevate durante il sopralluogo aggiornavo lo Studio Legale "4", Procuratore del Creditore Procedente, Soggetto "8", inviando una mail riepilogativa al fine di relazionare le complessità riscontrate sui beni pignorati.

In data 12/09/2024 depositavo una Relazione interlocutoria per la relazione delle criticità e l'evidenza della necessità di estensione del pignoramento; in data 19/09/2024 il G.E. autorizzava l'estensione del pignoramento; vista la non perfetta identificazione catastale del bene oggetto di estensione del pignoramento, in data 03/10/2024, presentavo istanza di proroga termini e richiesta di autorizzazione ad avvalermi di un ausiliario per le prestazioni catastali tecnico specialistiche; in data

07/10/2024 venivo autorizzata ad avvalermi di un tecnico ausiliario Soggetto “5” e il G.E. concedeva la proroga rinviando l’udienza di comparizione al 30/04/2025; in data 15/01/2025 veniva depositata da parte dei legali del Creditore procedente la richiesta di estensione sui mappali correttamente identificati dalla pratica DOCFA del 22/11/2024; in data 05/02/2025 il G.E. autorizzava l’estensione del pignoramento che veniva effettuato con nuova iscrizione a ruolo con il n. 257/2025 che successivamente veniva riunita alla presente procedura; in data 04/07/2025 la G.E. fissava nuova data di udienza al **04/02/2026**.

Sentita la Custode si concordava con il Soggetto “3” il secondo sopralluogo sul bene oggetto di estensione del pignoramento in data 23/01/2025, presente il Collaboratore di studio e il Soggetto “3” Amministratrice di sostegno e nipote del Soggetto “2” senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico della parte oggetto di estensione del pignoramento.

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

#### **Unico lotto di vendita – intera piena proprietà**

Il compendio è formato da:

- un edificio in linea a tre piani fuori terra, suddiviso verticalmente in due unità abitative cielo-terra, ognuno con accesso indipendente dalla corte esterna, aderenti tra loro attraverso il muro dividente in comune posto sul lato corto dell’edificio;
- da un corpo staccato urbanisticamente definito a magazzino, a due piani fuori terra e sottotetto;
- dall’area esterna composta da tre mappali in continuità tra loro, situati in Comune di Farra di Soligo.

**Nota 1. Si evidenzia che il MN 2987 posizionato a ridosso del MN 714, in**

continuità con il MN 14 e facente parte del camminamento posto sul retro del corpo di fabbrica, seppur visivamente appare parte dell'area esterna, non è in proprietà. Da visura catastale storica deriva da frazionamento del 10/08/2022 pratica n. TV0088683 in atti dal 10/08/2022 presentato il 10/08/2022 (n. 88683.1/2022). Dalla mappa di impianto risulta che il MN 578 soppresso nel frazionamento era un mappale di altra proprietà in aderenza al MN 714 sub. 2.

**Nota 2.** Il muro di contenimento retrostante il fabbricato ha andamento non coincidente con i confini rappresentati nella mappa catastale; il reale confine di proprietà andrà identificato con precisione attraverso rilievo strumentale specialistico.

A seguito della conformazione dei beni, sia catastale che di fatto, che rendono interdipendenti i subalterni che compongono il compendio, visto lo stato di conservazione della parte dell'edificio che insiste sul MN 14, a seguito delle modifiche della conformazione del corpo accessorio, urbanisticamente con destinazione d'uso a magazzino, vista la presenza di un unico punto di accesso ai beni dalla via pubblica, sia pedonale che carrabile e di un unico cortile comune, ritengo opportuna e giustificata la vendita in un unico Lotto.

#### **UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

**31010 FARRA DI SOLIGO (TV) – via dei Bert n. 36**

**Catastalmente identificato in via dei Bert n. 119**

Si accede ai fabbricati tramite l'accesso carraio e pedonale con cancelli di ferro elettrificati, posti sulla strada via dei Bert, che immettono all'area comune esterna; sulla recinzione sono situati i campanelli delle due unità, le cassette postali e il vano utenza gas.

I tre fabbricati, due residenziali e un magazzino, hanno accesso dall'area esterna

cortilizia per il primo tratto pavimentata con betonella e per la parte restante a prato.

L'edificio di destra e il magazzino, in corpo staccato, giacenti sul MN 714, per la presenza del terreno inclinato sono posti a livelli diversi. Alla casa si accede dallo spazio tra il fabbricato e il magazzino attraverso due gradini di ingresso in cemento; al magazzino si accede da un'area finita a piastre in ghiaino lavato e parte a piastrelle.

L'edificio a sinistra, giacente sul MN 14, ha accesso dall'area esterna comune con quattro gradini in cemento; questa porzione di casa è contornata sul fianco da prato mentre sul retro si trova un camminamento in cemento, parzialmente in proprietà (vedi § "Formazione dei Lotti").

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

##### Catasto fabbricati

COMUNE DI FARRA DI SOLIGO (codice D505) – FOGLIO 5

**MN 714 – sub. 1** – via dei Bert - Piano T – Cat. F/1 – consistenza mq 39

**MN 714 – sub. 2** – via dei Bert n. 119 - Piano T-1-2 – Cat. A/3 – Cl. 3 – vani 8 -  
superficie catastale mq 143 – escluse aree scoperte mq 143 - RC € 430,52

**MN 715 – sub. 1** – via dei Bert SNC - Piano T – Cat. F/1 – consistenza mq 27

**MN 14 SUB. 1 - MN 18 SUB. 1 – MN 678** - via dei Bert n. 119 - Piano T-1-2 – Cat.  
A/6 – Cl. 1 – vani 4,5 - superficie catastale mq 107 – escluse aree scoperte mq 107 -  
RC € 155,71 facenti parte della stessa Partita

##### Catasto terreni

COMUNE DI FARRA DI SOLIGO (codice D505) – FOGLIO 25

**MN 714** - ente urbano – mq 108

**MN 715** - ente urbano – mq 27

**Nota 1.** I fabbricati giacciono sui mappali Catasto Terreni al Fg. 25 MN 14 e MN 714.

Non risulta trascritto il pignoramento Catasto Terreni MN 14 che in Estratto di Mappa

e al Catasto Fabbricati risulta graffato ai MN 14 sub. 1 - MN 18 sub. 1 - MN 678; nell'atto di compravendita **3**. Notaio "B" che riguarda i MN 14 sub. 1 – MN 18 sub. 1 – MN 678 viene riportato che *"detto fabbricato risulta pure così descritto al Catasto Terreni partita 1 MN 14 ente urbano Ea. 0.03.28, senza rendite"* e i confini vengono descritti come quelli del Catasto Terreni MN 14 nel suo intero; viene pertanto così descritto nella presente relazione peritale.

**Nota 2.** Non è stato possibile individuare graficamente il MN 678 nelle visure storiche né al Catasto Fabbricati né ai Terreni; risulta nelle visure del Catasto Fabbricati graffato al MN 14 sub. 1 - MN 18 sub. 1 pertanto facente parte di un corpo unico; per uniformare il Catasto Fabbricati al Catasto Terreni sarà necessario sopprimere l'unità immobiliare urbana sopra citata e creare un nuovo mappale che li comprenda tutti e tre con una procedura DOCFA di variazione.

**Nota 3.** Su autorizzazione della G.E. del 07/10/2024, il MN 715 è stato oggetto di pratica DOCFA per errata soppressione del mappale, originariamente e fino al 1988 graffato al MN 714, MN 18 sub. 2, MN 14 sub 2 – pratica DOCFA n. TV0204748 del 22/11/2024 in atti dal 25/11/2024 (n. 204748.1/2024). Tale mappale ora è identificato e inserito graficamente in continuità al MN 14.

**Nota 4.** Il MN 714 sub. 2 comprende catastalmente una quota parte del magazzino (attualmente allestito ad abitazione), l'altra parte del magazzino ricade catastalmente sul MN 14 sub. 1; nello stato di fatto il magazzino è edilmente corpo unico ed è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con fine lavori nel 2007; nel capitolo "Descrizione dei beni" viene identificato come "MN 714 sub. 2 e MN 14 sub. 1 – magazzino in corpo staccato" e descritto nella sua interezza.

#### **CONFINI DEL COMPENDIO E DEI BENI**

Per tutti, in senso orario a partire da Nord, in corpo unico:

MN 2760, MN 2986, MN 2987, MN 577, MN 15, strada via dei Bert, MN 2856.

### **DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

All'Esecutata "1" i beni staggiti sono pervenuti per:

**1.** Atto di compravendita, Notaio "A" in Pieve di Soligo (TV), rep. 23306 del

12/06/1980, trascritto a Treviso il 11/07/1980 Reg. Gen. 15951 Reg. Part.

13385;

**2.** Atto di donazione, Notaio "A" in Pieve di Soligo (TV), rep. 27104 racc. n. 7517

del 20/05/1982, trascritto a Treviso il 16/06/1982 Reg. Gen. 13606 Reg. Part.

11461;

**3.** Atto di compravendita, Notaio "B" in Follina (TV), rep. 92 del 01/07/1986,

trascritto a Treviso il 16/07/1986 Reg. Gen. 15413 Reg. Part. 12121.

### **Precisazioni.**

Relativamente ai MN 14 sub. 2 – MN 18 sub. 2, indicati negli atti **1.** e **2.**, sono stati

soppressi con variazione del 24/05/1988 e hanno generato NCEU Sez. C Foglio 5 MN

714 Sub. 1; MN 714 Sub. 2 oggetto del presente pignoramento.

Relativamente all'atto **3.** l'Esecutata "1" acquistava la nuda proprietà insieme ai

Soggetti "6" e "7" che acquistavano la quota di ½ di usufrutto ciascuno del MN 14 sub.

1 – MN 18 sub. 2 – MN 678; il Soggetto "6" è deceduto in data [REDACTED] e il Soggetto

"7" in data [REDACTED] riunendo le quote di usufrutto alla nuda proprietà.

Si richiama la **Nota 1.** di pag. 4 relativamente al Catasto Terreni MN 14 e la **Nota 3.**

di pag. 5 per il MN 715.

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE RELATIVE AL COMPENDIO**

#### **Trascrizioni pregiudizievoli**

**Trascrizione in data 04/08/2023 n.ri 30146/21747**

Verbale di pignoramento immobili del 22/05/2023 rep. 3374 Ufficiali Giudiziari di

Treviso (TV) gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni Comune di Farra di Soligo (TV), NCEU Sez. C, Fg. 5, MN 18 sub. 1, MN 14 sub. 1, MN 678 a favore di Soggetto “8” contro Esecutata “1” richiedente Soggetto “4”.

**Trascrizione in data 20/05/2025 n.ri 18870/13378**

Verbale di pignoramento immobili del 24/04/2025 rep. 3056 Ufficiali Giudiziari di Treviso (TV) gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni Comune di Farra di Soligo (TV), NCEU Sez. C, Fg. 5, MN 714 sub. 1, MN 714 sub. 2, MN 715 sub. 1, CT Fg. 25 MN 714, MN 715 a favore di Soggetto “8” contro Esecutata “1” richiedente Soggetto “4”.

**Iscrizioni pregiudizievoli**

**Iscrizione in data 16/03/2022 n.ri 9460/1487**

Ipoteca giudiziale – sentenza di condanna Tribunale di Nuernberg-Furth del 18/01/2018 rep. n. 5628 gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni Comune di Farra di Soligo (TV), NCEU Sez. C, Fg. 5, MN 18 sub. 1, MN 14 sub. 1, MN 678. A favore di Soggetto “8” contro Esecutata “1” richiedente Soggetto “4”. Totale € 40.000,98 capitale € 19.649,80

**DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO**

I beni pignorati, immobili e terreni, si trovano in Comune di Farra di Soligo ai piedi dei primi rilievi collinari della fascia pedemontana, in prossimità di un grande istituto per anziani non autonomi con 120 posti letto, convenzionato con l'ULSS, nelle vicinanze di una casa di cura, della sede SUEM e di una sede ULSS.

I beni staggiti distano circa 2,5 km dal centro di Farra di Soligo e analoga distanza da Pieve di Soligo; la strada prospiciente il compendio è piuttosto stretta ma si trova in prossimità della viabilità principale di collegamento con i centri urbani; nell'intorno si trovano case unifamiliari sparse di vecchia e nuova edificazione o in corso di

attualizzazione.

Non vi sono servizi di quartiere nelle immediate vicinanze ma sono disponibili nel raggio di circa 3 km: bar, hotel a 4 stelle, sportello bancario, panificio, piccole rivendite di generi alimentari, farmacia.

Il corpo di fabbrica principale, nel suo complesso, appare come l'unione di due edifici con caratteristiche edilizie simili per altezza e forometria, distribuzione interna autonoma, con gradi di manutenzione sostanzialmente diversi tra loro e ricadenti su mappali diversi. Attualmente l'edificio ricadente sul MN 14 sub. 1 non è accessibile per la presenza di masserizie che ne impediscono la visione interna e per la vetustà della struttura dei solai in legno che si è potuta intravedere dalla porta di accesso a piano terra e dalle finestre sul retro che presentano i vetri rotti; di tale parte di edificio non è conservata agli atti del comune di Farra di Soligo documentazione urbanistica, si deduce che la sua costruzione sia antecedente al 1949, data dichiarata sull'accatastamento. L'edificio ricadente sul MN 714 sub. 2, parte abitata dal Soggetto "2" al momento dei sopralluoghi, posta a destra del complesso, si presenta con finiture risalenti all'epoca di ristrutturazione avvenuta nel 1989.

Il magazzino ricade per la metà circa sul MN 714 sub. 2 e MN 14 sub. 1 è stato oggetto di ristrutturazione edilizia unitaria con fine lavori nel 2007, e di fatto si presenta come un corpo unico a due piani fuori terra e sottotetto.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

##### **MN 714 sub. 2 - casa**

Si tratta della porzione destra di un'unità immobiliare a tre piani fuori terra, piano terra, primo e secondo, con scala interna, ad uso abitativo, con la porzione di magazzino in corpo staccato. All'esterno presenta un'estetica unitaria, con la porzione edificata in aderenza facente parte del pignoramento, di edificio a "palazzetto", collocata su una

particella di terreno dalla geometria irregolare.

L'accesso alla casa avviene a piano terra dal MN 714 sub. 1 area urbana prospiciente la porzione di casa. Presenta a piano terra: soggiorno, pranzo, cucinino, disimpegno, bagno, scala di accesso al piano primo. A piano primo: due camere, un bagno e scala al piano secondo. A piano secondo: due vani a soffitta, un ripostiglio e un wc.

**MN 714 sub. 1 – area esterna**

Si tratta della piccola area esterna ricompresa tra il MN 714 sub. 2 e la porzione di magazzino MN 714 sub. 1; presenta un muro di recinzione in mattoni Leca verso il confine con il MN 15. E' in leggera pendenza verso il magazzino, finita parzialmente a piastrelle, in quadrotti di ghiaino e a prato con la presenza di un arbusto. Forma un corpo unico con l'area esterna MN 14 sub. 1.

**MN 14 sub. 1 MN 18 sub. 1 MN 678 - casa**

E' la porzione di sinistra del corpo principale, presenta esternamente finiture visibilmente molto vetuste, presumibilmente dell'epoca di costruzione databile negli anni '40 del secolo scorso: facciate con distacco di intonaco di finitura, infissi parzialmente rotti, coperto ammalorato; ha caratteristiche tipologiche architettoniche analoghe alla porzione di destra, finestre e linea di gronda allineata. L'interno non è accessibile per la presenza di grandi quantità di masserizie depositate che ne impediscono l'accesso nonché per la vetustà della struttura dei solai in legno, travi e tavolati, come si è potuto visionare attraverso le finestre del piano terra.

**MN 714 sub. 2 e MN 14 sub. 1 – magazzino in corpo staccato.**

Si tratta di un edificio che giace catastalmente su due mappali ma che nello stato di fatto è un corpo unico a due piani fuori terra con sottotetto.

E' stato oggetto di una ristrutturazione con fine lavori nel 2007 e rilascio di agibilità come magazzino; catastalmente è individuato come ripostiglio – legnaia – fienile -

stalla. Attualmente è allestito ad alloggio con a piano terra: cucina, bagno e scala in legno che conduce ai piani superiori; a piano primo: zona giorno e a piano sottotetto: soppalco aperto sul piano sottostante con letto.

#### **MN 715 - area esterna**

Si tratta della porzione di area esterna a prato, recintata sul lato Ovest con il MN 2856 con ritti e rete metallica; forma un corpo unico con il MN 14 sub. 1 – MN 18 sub. 1 – MN 678.

#### **MN 14 sub. 1 – MN 18 sub. 1 – MN 678 – area esterna.**

La recinzione dell'area scoperta con il bordo del MN 2856, del MN 2760 e del MN 2986 è realizzata in ritti e rete metallica in parte su un muro di contenimento con il tracciato che appare non coincidente con il confine catastale; verso via dei Bert presenta gli accessi carraio e pedonale in muretto con rivestimento in sasso e recinzione metallica a semplice disegno. Il MN 14 forma un corpo unico con il MN 715 e con il MN 714. Per la maggior parte l'area esterna è a giardino inerbato, in leggera pendenza, con vegetazione a cespuglio incolta verso il confine Ovest, nel giardino verso il confine Nord-Ovest è stata realizzata una costruzione in legno e pannelli in fibrocemento che attualmente si presenta in precarie condizioni statiche e di manutenzione, presumibilmente per il ricovero di attrezzi che non risulta autorizzata né accatastata e andrà demolita. L'area esterna, lungo il confine Nord, a ridosso dell'edificio principale presenta un camminamento di protezione del muro retrostante la casa, con muretto di cemento verso il MN 577, tale superficie appare non completamente in proprietà come evidenziato nel § "Formazione dei Lotti".

#### **DIMENSIONI**

##### **MN 714 sub. 2 – casa.**

Piano terra, h int. ml 2,60: ingresso/pranzo (mq 13,50), cucinino (mq 4,50), soggiorno

(mq 9,00), vano scala (mq 5,70); superficie lorda mq 54,00;

piano primo, h int. ml 2,50: camera 1 (mq 15,40), camera 2 (mq 10,00), bagno (mq 6,60), vano scala (mq 8,20); superficie lorda mq 54,00;

piano soffitta, h int. ml 2,05/3,25: vano 1 (mq 15,80), vano 2 (mq 8,80), ripostiglio mq 6,60), wc (mq 1,00), vano scala (mq 3,70); superficie lorda mq 54,00.

**MN 14 sub. 1 MN 18 sub. 1 MN 678 – casa.**

Come descritto nel § “Descrizione dei beni” questa porzione di casa non è accessibile: è stato eseguito il rilievo di massima del perimetro esterno dell’edificio, visto l’allineamento della forometria e del colmo per analogia vengono considerati i tre piani come per l’edificio in aderenza, da cui:

piano terra; superficie lorda mq 50,00;

piano primo; superficie lorda mq 50,00;

piano sottotetto; superficie lorda mq 50,00.

**MN 714 sub. 2 e MN 14 sub. 1 – magazzino in corpo staccato.**

Piano terra h int. ml 2,30: deposito (allestito a cucina) (mq 12,50), dispensa (allestito a bagno) (mq 3,50); superficie lorda mq 24,00;

piano primo h sotto soppalco ml 2,05/2,20 – h 3,25/3,35: deposito (allestito a zona giorno) (mq 16,50) ; superficie lorda mq 24,00;

piano sottotetto/soppalco ml 1,05 / 1,75: deposito (allestito a zona notte) (mq 10,70) ; superficie lorda mq 14,80.

**AREE ESTERNE.** In riferimento all’area esterna si precisa che non è stato compiuto un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre la superficie estratta dai grafici e dalle planimetrie acquisite presso i pubblici uffici.

**MN 714 sub. 1**

area scoperta mq 39.

**MN 715**

area scoperta mq 27.

**MN 14**

area scoperta mq 278.

Nota: le superfici e le altezze approssimate sono indicate come descrittori della consistenza al fine di connotare la geometria degli spazi e degli ambienti; sono state dedotte dalle planimetrie catastali e rilevate in loco con distanziometro a laser dove possibile l'accesso e/o verificate a vista e/o per confronto con gli elaborati tecnici del titolo edilizio di riferimento reperiti e gli elaborati catastali; non sono da ritenersi strumenti prodromi a sanatorie, per il cui fine andrà eseguito un rilievo strumentale puntuale e complessivo da parte di tecnico abilitato e incaricato. L'identificazione dell'uso e dell'allestimento dei vani è riferita alla situazione rilevata, questa può in parte differire dal titolo edilizio di riferimento e dalla indicazione catastale, i quali sono prevalenti (cfr. §: "Conformità edilizia").

**DIMENSIONI**

Alle superfici individuate vengono applicati i rapporti mercantili di riferimento al fine di ragguagliare la superficie commerciale (con rif.: Min.LL.PP. circ.n.12480 del 1966 e n.2945 del 1993, L.392/1978, Codice delle Valutazioni Immobiliari); per il corpo di fabbrica giacente sul MN 14 viene applicato un coefficiente riduttivo in quanto l'immobile è inaccessibile e appare molto vetusto.

|                                  | Superficie | Rapporto   | Superficie  |  |
|----------------------------------|------------|------------|-------------|--|
|                                  | lorda      | mercantile | commerciale |  |
| Casa MN 714 sub. 2 piano terra   | 54,00      | 1,00       | 54,00       |  |
| Casa MN 714 sub. 2 piano primo   | 54,00      | 0,90       | 48,60       |  |
| Casa MN 714 sub. 2 piano secondo | 54,00      | 0,80       | 43,20       |  |

|  |                                                |         |      |               |
|--|------------------------------------------------|---------|------|---------------|
|  |                                                |         |      |               |
|  | MN 14 sub.1 MN 18 sub.1 MN 678 – inaccessibile | 50,00x3 | 0,50 | 75,00         |
|  | Magazzino                                      | 62,80   | 0,50 | 31,40         |
|  | Aree esterne                                   | 128,00  | 0,08 | 10,24         |
|  | (mq 344-128,00)                                | 216,00  | 0,02 | 4,32          |
|  | Sommano                                        |         |      | <b>266,76</b> |

Durante i sopralluoghi si constatava la presenza nell'area esterna di un corpetto con tettoia e chiusure laterali con parti di pannelli in legno e parti in presumibilmente fibrocemento; tale costruzione non risulta autorizzata urbanisticamente pertanto, come verrà descritto nel § Difformità, dovrà essere demolita.

\*\*\*

Per gli edifici non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica; per la qualità costruttiva del fabbricato e la tipologia degli impianti si può verosimilmente presumere che l'immobile rientra nelle classi più basse della qualità energetica.

### **IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI**

**MN 714 sub. 2 – casa.** L'immobile oggetto di ristrutturazione nel 1989 ma preesistente dal 1942 (come da mappe d'impianto catastali), si presenta con finiture del periodo di riattamento, in mediocri condizioni di conservazione; per quanto possibile riscontrare si rilevano evidenze di umidità soprattutto nelle parti contro terra, localizzate al piano terra e lungo il lato Nord dell'edificio.

Pavimenti in piastrelle nella zona giorno e nel cucinino a piano terra e in legno nella zona notte e sottotetto; in piastrelle nei bagni a piano terra, piano primo e sottotetto, rivestimento in piastrelle nel cucinino e nei servizi, di qualità commerciale. Pareti intonacate e soffitti tinteggiati a civile. L'intradosso del tetto è rivestito con cartongesso con una parte inclinata, mentre nella restante abitazione i soffitti sono piani.

Si accede ai vari piani attraverso un vano scala rivestita in legno e balaustra a

colonnine in legno.

Serramenti esterni in legno con vetrocamera, chiusura con oscuri in legno; serramenti interni in tamburato impiallacciato legno tipo commerciale, porta d'ingresso di tipo semplice con griglia decorativa in legno. Bagno a piano terra provvisto di lavandino, wc, bidet, vasca; bagno a piano primo con doccia, lavandino e wc; nel piano sotto tetto wc e lavandino; in generale rubinetterie di tipo commerciale.

Riscaldamento con diffusione a termosifoni serviti dalla caldaia murale posta nel sottoscala. Nel vano pranzo è presente un caminetto posizionato sulla parete Est. Impianto elettrico di tipo tradizionale.

**MN 14 sub. 1 MN 18 sub. 1 MN 678 - casa**

Come descritto nel capitolo precedente l'interno non è accessibile per la presenza di masserie e per la vetustà della struttura, Si è potuto verificare lo stato di conservazione solo tralasciando dalla porta di ingresso e dalle finestre rotte poste sul camminamento retrostante la casa dove si è potuto appurare la presenza di solaio e tavolato in legno di aspetto molto vetusto. Gli infissi sono in legno a vetro semplice con oscuri in legno per molta parte ammalorati.

**MN 714 sub. 2 e MN 14 sub. 1 – magazzino in corpo staccato.**

Viene descritto il magazzino come corpo unico; attualmente il magazzino è allestito ad alloggio e al momento dei due sopralluoghi era abitato dal Soggetto "3" che mi riferiva usarlo nei periodi in cui era presente a Farra di Soligo. L'immobile oggetto di ristrutturazione e agibilità del 2007, si presenta in buone condizioni di conservazione. Pavimenti in piastrelle nella zona giorno a piano terra e in legno a piano primo e nel soppalco; in piastrelle nel bagno a piano terra, rivestimento in piastrelle nell'angolo cottura e nel bagno, di qualità commerciale. Pareti intonacate e soffitti tinteggiati a civile. L'intradosso del soffitto a piano primo è in travi e tavolato di legno, a piano

sottotetto in travi e cartongesso, il tutto a vista. Si accede ai vari piani attraverso una

stretta scala in legno con balaustra a colonnine in legno.

Serramenti esterni in legno con vetrocamera, chiusura con oscuri in legno; serramenti

interni in tamburato impiallacciato legno tipo commerciale, porta d'ingresso di tipo

semplice con oscuro. Bagno a piano terra provvisto di lavandino, wc, bidet, doccia;

attacco lavatrice nel sottoscala; in generale rubinetteria di tipo commerciale.

Produzione dell'acqua calda con boiler elettrico posizionato in bagno.

Riscaldamento con una stufa a legna posizionata a piano terra. Climatizzazione con

uno split a piano primo. Impianto elettrico di tipo tradizionale.

Per tutti gli immobili non si è verificata la funzionalità degli impianti.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPENDIO – CONFORMITA'**

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato

dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Farra di Soligo in data 23/12/2025 i mappali 25

– 714 – 715 sono classificati nel vigente Piano degli Interventi come segue:

tessuto consolidato recente di secondo impianto T4 (NTO art. 22), all'interno della

Buffer Zone, (NTO art. 28 e 31) ai sensi del Disciplinare Unesco di cui alla Variante al

P.I. approvata con delibera di C.C.n. 45 del 30.09.2021;

area di notevole interesse pubblico vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004

(NTO art. 58).

Art. 22 - Il tessuto consolidato recente è considerato zona territoriale omogenea "C"

ai sensi del DM. 1444/1968. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e

quelle complementari come previste dall'articolo 14 co.1 delle norme (produttiva e

direzionale , rurale, turistico-ricettiva, commerciale, servizi).

E ammesso l'insediamento di: magazzini e depositi commerciali (superficie non

superiore a 400 m2), attività direzionali, commerciali di vicinato e medie strutture di

vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 1500 m2) fatte salve quelle esistenti. Le

corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe

purché funzionalmente collegate. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- commerciale in medie (sup. di vendita compreso tra 1500 e 2500 m2) e grandi

strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;

- sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lapdance, streap-tease, privèe e simili;

- artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 14 co.1 c) delle NTO

(laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori,

fumi e odori molesti, e non siano dannose all'igiene e al decoro di tessuto nel rispetto

dei parametri dell'art. 14 co. 1bis.);

- rurale.

In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto, sulla

base:

- dei tipi di intervento definiti nelle NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10

NTO);

- degli ampliamenti in saturazione dell'indice del tessuto o quelli una tantum definiti

dal PI (art.17 co.7);

- delle schede norma (Elaborato P-06A);

nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela.

Per gli annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAT (28/09/2011 ) sono

ammessi i seguenti interventi:

- a) lettere a) b) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001;

- b) la modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili con un

limite massimo di 500 m3 con conseguente totale demolizione dei rimanenti annessi

rustici non più funzionali; l'eventuale recupero della quota eccedente i 500 m<sup>3</sup> è subordinata alla stipula di specifico accordo pubblico privato, con l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione, al reperimento degli standard (rif. art.14), anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso. Per la modifica della destinazione d'uso degli annessi, nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale, dovrà essere prodotto un vincolo di non ulteriore edificabilità degli stessi all'interno del fondo rurale di proprietà. Il cambio di destinazione d'uso sopracitato è sempre assoggettato a perequazione urbanistica.

Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.17 co.8 – NTO) nelle tavole “disciplina del suolo”. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

Parametri urbanistici:

- tipologia edilizia: isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni; consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
- indice fondiario: 1,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- indice territoriale: 0,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- standard: come da art.14 delle NTO;
- altezza dei fabbricati: massimo m. 9;
- distanza dai confini: non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5.00 o a distanza inferiore previo accordo tra le parti mediante scrittura privata registrata e trascritta. Per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, previo atto di assenso del confinante;
- distanza dal ciglio stradale:

|  |                                                                                             |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                             |  |
|  | - minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di                        |  |
|  | larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, o                  |  |
|  | secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non                   |  |
|  | costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità;                                            |  |
|  | - minima m. 5.00 dalle aree destinate a parcheggi, aree verdi, piste ciclabili.             |  |
|  | - distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo     |  |
|  | di m.10,0 tra pareti che si fronteggiano, tra pareti non finestrate minimo m. 3,00, è       |  |
|  | ammessa l'edificazione in aderenza;                                                         |  |
|  | - note:                                                                                     |  |
|  | - fabbricati con portici ad uso pubblico potranno essere edificati a confine                |  |
|  | con gli spazi a destinazione pubblica con la viabilità;                                     |  |
|  | - rapporto di copertura fondiario massimo: 40 %;                                            |  |
|  | - superficie permeabile $\geq 40\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 3,00$ (art.21    |  |
|  | NTO allegato B).                                                                            |  |
|  | Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte dalle NTO.             |  |
|  | Art. 28 - Le disposizioni si applicano alle aree ad esclusiva o prevalente funzione e       |  |
|  | vocazione agricola. In tali aree sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 44 e |  |
|  | smi della LR. 11/2004, in coerenza con il Disciplinare Tecnico dell'ambito Unesco "Le       |  |
|  | colline del prosecco di Conegliano e Valdobbiadene".                                        |  |
|  | Art. 58 - Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004 – ex 431/1985 la zona è vincolata ai           |  |
|  | sensi dell'art. 136 DLgs 42/2004. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il   |  |
|  | loro notevole interesse pubblico:                                                           |  |
|  | a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità          |  |
|  | geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;                           |  |
|  | b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del |  |
|  |                                                                                             |  |

presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT e le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del DLgs 42/2004 e le indicazioni della DGRV. 986/1996

“Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali”.

Il P.I. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 08.04.2021 e successive modifiche è disponibile al sito istituzionale all'indirizzo internet:

<https://servizionline.comune.farradisoligo.tv.it/c026026/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/306>

## **CONFORMITA' EDILIZIA**

A seguito di richiesta di accesso atti e conseguentemente dalla documentazione ricevuta dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Farra di Soligo il tecnico mi riferisce che non risultano depositate pratiche urbanistiche relative alla parte di edificio che giace sul MN 14 e alla tettoia, mentre risultano in archivio le seguenti pratiche edilizie relative alla porzione del MN 714 e al magazzino ricadente parte sul MN 714 e parte sul MN 14 .

### Pratiche casa MN 714

- Grafici per la ristrutturazione (alcuni datati 1986);
- Abitabilità del 17/04/1989.

### Pratica sanatoria muro contenimento

- Autorizzazione vincolo bellezze naturali per “Costruzione muro di contenimento e

*recinzione*” del 27/08/1996;

- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 42/96 per “*Costruzione muro di contenimento e recinzione*” del 30/12/1996 con grafico.

Pratiche magazzino MN 714 e MN 14

- Autorizzazione vincolo bellezze naturali per “*Restauro conservativo con modifiche alla forometria ed alle altezze interne del fabbricato ad uso ripostiglio-deposito*” del 28/06/2000;
- Concessione Edilizia n. 163/2000 per “*Ristrutturazione e consolidamento conservativo di fabbricato ad uso ripostiglio-deposito*” del 26/09/2001;
- Collaudo cementi armati dell’11/12/2001;
- Inizio lavori del 09/10/2001;
- Autorizzazione vincolo bellezze naturali per “*Modifiche prospettiche in variante*” del 31/07/2002;
- Concessione Edilizia in variante n. 228/2002 per “*Variante alla C.E. n. 163/2000 del 26/09/2001*” del 17/10/2002;
- Dichiarazione conformità impianto elettrico del 29/10/2002;
- Dichiarazione conformità L. 13/89;
- Grafici di progetto;
- Dichiarazione conformità L. 13/89;
- Conformità lavori ;
- Regolare esecuzione;
- Agibilità prot. 10325/03 del 23/08/2007.

La documentazione sopra citata è quella ricevuta dall’Ufficio Tecnico del Comune di Farra di Soligo; si declina ogni responsabilità in merito all’eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti.

## **DIFFORMITA'**

La casa, al momento del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi ricevuti dall'archivio del Comune di Farra di Soligo, evidenzia delle difformità di seguito sinteticamente elencate dalla scrivente nei due sopralluoghi eseguiti.

### **MN 714 sub. 2 – casa.**

Non è stata realizzata la canna fumaria esterna a ridosso del muro Sud; è stata realizzata una modesta tettoia a copertura della porta di ingresso; la scala interna presenta due alzate sul pianerottolo anziché una.

### **MN 14 sub. 1 MN 18 sub. 1 MN 678 - casa**

Dall'ingresso si è potuto verificare la presenza di una parete a sinistra dell'ingresso non rappresentata catastalmente.

### **Aree esterne**

Si segnala la presenza di una casetta per ricovero attrezzi nell'area esterna non autorizzata, dalle dimensioni modeste, che dovrà essere rimossa. Stimo tale demolizione, compreso il trasporto e il conferimento a discarica ad oggi in **€ 4.000**.

### **Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.**

Si dovrà prendere contatti con l'Ufficio Tecnico per verificare le modalità di regolarizzazione dei manufatti, se inseriti in un contesto più ampio delle pratiche di sanatoria di tutti e due gli edifici o se riferito solo al manufatto singolo; si stima l'importo in **€ 8.000** per le competenze professionali.

Si evidenzia che il magazzino ad oggi non può essere convertito in abitazione ma rimane pertinenza; presenta al suo interno delle difformità rispetto al progetto concessionario relative al piano terra con un locale più ampio attualmente allestito a bagno, diverso andamento della scala interna da piano terra a primo e una scala non

prevista da piano primo al soppalco.

Nei sopralluoghi si sono rilevati scostamenti geometrici di tutti i manufatti; con una più puntuale verifica con strumentazione specialistica di rilievo, non richiesta dalla procedura esecutiva, si potrà verificare se rientrano nelle tolleranze di legge previste.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione ricevuta telematicamente dagli archivi degli uffici e dalle Norme previste nel Piano degli Interventi per la Zona Territoriale Omogenea nella quale è inserito il compendio e descritte nelle attuali N.T.O.; si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa. Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda agli esiti di istruttorie conseguenti alla presentazione di una o più pratiche, complete di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento, agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal Comune, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo della pratica, nonché dagli altri Enti di controllo. Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia e urbanistica. Al momento, non è quantificabile una specifica sanzione pecuniaria, da considerarsi genericamente non ricompresa nell'insieme della valutazione del più probabile valore di mercato.

**E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.**

Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione

amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e dal dlgs 69/2024 convertito in L. 105/24.

Contestualmente alla regolarizzazione urbanistica delle difformità complessivamente sopra elencate di dovrà provvedere anche al relativo aggiornamento delle planimetrie al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi per l'edificio MN 714 sub. 2; il magazzino che ricade per metà sul MN 714 sub. 2 e metà sul MN 14 sub. 1 - MN 18 sub.1 – MN 678 presenta destinazioni d'uso e planimetrie da aggiornare.

All'edificio che giace sul MN 14 per quanto sopra descritto non si è avuto accesso; la planimetria catastale del piano terra non presenta il muro, sarà quindi da aggiornare, per gli altri piani sarà necessario accedere ai locali.

A seguito delle regolarizzazioni urbanistiche andranno aggiornate le planimetrie catastali, stimo l'importo in € 2.000; come descritto nella Nota 2. del § "Formazione dei lotti" andrà effettuato rilievo strumentale specialistico per la corretta individuazione del confine Nord, stimo l'importo in € 2.000.

#### **DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti di locazione o comodato sui beni a nome dell'Esecutata "1" nella risposta del 10/06/2024 e a seguito del rinnovo della richiesta per estensione del pignoramento con risposta del 10/01/2025. L'immobile MN 714 sub. 2 è occupato dal Soggetto "2", il magazzino MN 714 sub. 2 e MN 14 sub. 1 – MN 18 sub. 1 – MN 678 è occupato da Soggetto "3"; entrambi senza titolo.

#### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà e per la conformazione dei beni interdipendenti, tali considerazioni rendono inopportuna la vendita frazionata in più Lotti.

#### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

I beni non fanno parte di un condominio; il compendio, attualmente composto da due unità abitative, un'unità a magazzino e aree esterne comuni, non è formalmente costituito in condominio. La gestione delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C. C. in materia di condominio richiederà proporzionalità e ripartizione degli obblighi e dei diritti attraverso quote di proprietà nel caso di mantenimento di unità distinte.

#### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

##### **Criteri di stima**

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano il proseguire di un peggioramento influenzato dalla stabilità dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva, pur essendo attesi in discesa anche sulla base delle previsioni della B.C.E., non si rilevano cenni sostanziali di flessione, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle incertezze sui costi delle forniture energetiche e

dalla sempre più alta sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione delle recenti direttive europee per gli obiettivi di riduzione delle emissioni, dalle crescenti incertezze nelle previsioni socio-macro-economiche degli operatori di settore.

Il mercato dei canoni di locazione resta vivace: al calo dell'offerta di abitazioni, in parte dovuta alle preferenze dei proprietari per affitti brevi, si affianca una domanda robusta, ascrivibile secondo gli operatori anche alle difficoltà di acquistare immobili per alcune categorie di affittuari, in particolare nelle aree urbane del Nord.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, oltre che dalla qualità intrinseca dell'immobile, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di qualità bassa.

Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione dei Lotti oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Considerando quindi che, come elementi incrementali di valore, possono essere valutati: la zona tranquilla, molto piacevole paesaggisticamente, Farra di Soligo è un punto di riferimento all'interno del sito UNESCO "Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" e si trova lungo la storica Strada del Prosecco, la prossimità con l'Istituto per anziani non autosufficienti, la facilità di connessione con le strade di collegamento con i maggiori centri urbani del territorio; mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: incognite di carattere statico di parte dell'immobile, la bassa qualità energetica, la mancanza di servizi nelle immediate vicinanze, i costi di mantenimento e ripristino del fabbricato e delle aree

esterne, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica per la casa.

**VALUTAZIONI LOTTO**

La valutazione dei beni è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, in riferimento all'andamento del mercato e alla zona in cui l'immobile è inserito, con media ponderata delle quotazioni a €/mq; dalla verifica del valore catastale e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su recenti÷nuove abitazioni (Farra di Soligo, 1° semestre 2025), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale: zona: centrale; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale;

|                   |                    |                                  |
|-------------------|--------------------|----------------------------------|
| Tipologia         | stato conservativo | valore mercato (€/mq) min. - max |
| Abitazioni civili | ottimo             | €/mq 1100 - €/mq 1200            |

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona non si sono rilevati immobili dalle caratteristiche simili. Il Borsino immobiliare indica i valori di zona da €/mq 837 a €/mq 930 per abitazioni di qualità inferiore alla media di zona. Considerata e ricalibrata la media dei valori OMI che si riferiscono ad immobili in ottimo, i valori del Borsino immobiliare, in considerazione dello stato degli immobili ritengo di applicare il valore di €/mq 766,00

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore di vendita forzata esposto arrotondato a base d'asta tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.

superficie commerciale mq 266,76 x €/mq 766 204.338,00 €

al quale si applicano i costi stimati

per rimozione tettoia - 4.000,00 €

per riallineamento edilizio/sanatoria - 8.000,00 €

per riallineamento catastale - 2.000,00 €

per rilievo strumentale confini - 2.000,00 €

ottenendo un valore di 188.338,00 €

detrazione per vendita all'asta del 25% - 47.085,00 €

ottenendo un valore di stima 141.254,00 €

che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di **141.000,00 €**

**RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA**

Prezzo base d'asta € 141.000,00 (euro centoquarantunomila /00)

\*\*\*

**ELENCO ALLEGATI**

**1. Agenzia del Territorio – Servizi catastali:**

- estratto di mappa Farra di Soligo;
- Catasto Terreni visura storica MN 14 – MN 714 – MN 715;
- Catasto Fabbricati visura storica MN 714 sub. 1 – sub. 2;
- Catasto Fabbricati visura storica MN 715 sub. 1;
- Catasto Fabbricati visura storica MN 14 sub. 1;
- Elaborato planimetrico MN 715;
- Elenco subalterni MN 715;
- Planimetria MN 14 sub. 1;
- Planimetria MN 714 sub. 1 – sub. 2;
- Estratto di mappa d'impianto 1 – 2
- DOCFA.

2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare:

- un elenco note, quattro ispezioni ipotecarie.

3. Agenzia delle Entrate:

- attestazione esito locazioni 2024;
- attestazione esito locazioni 2025.

4. Comune di Farra di Soligo:

Pratiche casa MN 714:

- Grafici per la ristrutturazione (alcuni datati 1986);
- Abitabilità del 17/04/1989.

Pratica sanatoria muro contenimento

- Autorizzazione vincolo bellezze naturali del 27/08/1996;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 42/96 del 30/12/1996 e grafico.

Pratiche magazzino MN 714 e MN 14

- Autorizzazione vincolo bellezze naturali del 28/06/2000;
- Concessione Edilizia n. 163/2000 del 26/09/2001;
- Collaudo cementi armati dell'11/12/2001;
- Inizio lavori del 09/10/2001;
- Autorizzazione vincolo bellezze naturali del 31/07/2002;
- Concessione Edilizia in variante n. 228/2002 del 17/10/2002;
- Dichiarazione conformità impianto elettrico del 29/10/2002;
- Dichiarazione conformità L. 13/89;
- Grafici di progetto;
- Dichiarazione conformità L. 13/89;
- Conformità lavori;
- Regolare esecuzione;

– Agibilità prot. 10325/03 del 23/08/2007.

– C.D.U.

5. Atti di provenienza:

– Atto di compravendita, Notaio “A” rep. 23306 del 12/06/1980;

– Atto di donazione, Notaio “A” rep. 27104 racc. n. 7517 del 20/05/1982;

– Atto di compravendita, Notaio “B” rep. 92 del 01/07/1986.

6. Documentazione sopralluogo:

- Fascicolo foto.

7. Scheda:

- elenco nominativi;

- sintetica per l'ordinanza di vendita.

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 03/01/2026

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

