

TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 343/2024

* * * * *

avanti all'Ill.mo sig. Giudice dott.ssa Paola Torresan

nell'interesse di

[REDACTED]

custode del compendio immobiliare pignorato

[REDACTED]

* * * * *

udienza del 11/02/2026

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * * *

RELAZIONE FINALE

* * * * *

[REDACTED]

SOMMARIO

A.0. Premessa introduttiva	3
B.0. Le operazioni peritali	3
C.0. Formazione dei lotti	5
1.0. Valutazione - Lotto	6
1.1 Ubicazione e accessibilità del bene	6
1.2 Identificazione catastale	6
1.3 Confini del lotto	6
1.4 Servitù attive e/o passive e gravami	7
1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza	8
1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie	8
1.7 Descrizione generale del lotto	10
1.7.1 Dimensioni	10
1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture	11
1.7.3 Classificazione energetica	13
1.7.4 Area	13
1.8 Destinazione urbanistica - conformità	13
1.8.1 Destinazione urbanistica	13
1.8.2 Conformità urbanistica	14
1.8.3 Diffformità rilevate	15
1.9 Disponibilità dell'immobile	18
1.10 Divisibilità	19
1.11 Valutazione immobile	19
1.11.1 Stima del più probabile valore di mercato	23
1.11.2 Stima del valore di vendita forzata	25
D.0. Scheda per la pubblicità straordinaria	28
E.0. Elenco documenti allegati	39

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il giorno 13.06.2025, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott.ssa Paola Torresan, ha nominato quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto **Geom. Fabio Cian**, libero professionista con studio a Paese (TV) in Via Isonzo civ.8, che ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito il giorno 17.06.2025.

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento al pianoterra situato a Miane (TV), in via Prade civ.8/A.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 17.06.2025 lo scrivente ha provveduto al ritiro della documentazione presso il portale telematico della Cancelleria e verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale risulta completa. Dopo ciò lo scrivente ha eseguito le visure catastali per accertare l'entità e la titolarità degli immobili e si sono compiuti i necessari approfondimenti. Successivamente si è proceduto con la richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Miane (TV) per la verifica della legittimità dello stato di fatto. In data 02.09.2025 lo scrivente ha iniziato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia ubicato a Miane (TV), in via Prade civ.8/A, accertando le

caratteristiche estrinseche e intrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile. Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazione presso il Comune di Miane(TV) sulle autorizzazioni edilizie attraverso l'ufficio edilizia privata. In seguito si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso (Catasto terreni e Fabbricati). Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i documenti catastali ritenuti indispensabili per la corretta identificazione del bene pignorato (cfr. con allegati n.02-03-04) consistenti in: visura catastale, estratto di mappa del catasto terreni e planimetrie catastali delle u.i.

Tenuto conto che il certificato notarile allegato agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stato redatto in data 19 settembre 2024, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.

- In data 18 giugno 2025 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (cfr. con allegato n.05), dai quali risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle correttamente individuate e descritte nel certificato notarile e riassunte al successivo punto 1.6.

In particolare non sono state indicate:

- Trascrizione del 28/05/1998 (Registro Particolare 11401 - Registro Generale 15827) del Pubblico Ufficiale Ferretto Giuseppe rep. 60527 del 05/05/1998 relativa ad Atto di Compravendita dei proprietari precedenti agli esecutati;
- Trascrizione del 09/01/2002 (Registro Particolare 580 - Registro Generale 783) del Pubblico Ufficiale Brescancin Licia rep. 17576 del 03/01/2002 relativa ad Atto di Compravendita dei proprietari precedenti agli esecutati;
- Iscrizione del 19/04/2003 (Registro Particolare 3657 - Registro Generale 16164) del Pubblico Ufficiale Costantino Salvatore rep. 1683/813 del 09/04/2003 relativa a Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario con successiva Annotazione n. 1833 del 06/03/2006 di restrizione beni e successiva Annotazione n. 2555 del 22/04/2009 di cancellazione totale (riguardante i proprietari precedenti agli esecutati).

C.O. FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminato i beni oggetto del compendio, acquisita una serie di dati che, sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Rilevato che il bene oggetto di valutazione consiste in un appartamento al piano terra sito in via Prade civ.8/A a

Miane(TV), valutato lo stato di fatto dell'immobile e l'entità delle procedure da intraprendere per la suddivisione in più unità, si consiglia la formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.

1.0. VALUTAZIONE LOTTO

1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso, a Miane (TV) in via Prade civ.8/A.

Trattasi di appartamento al piano terra.

L'accesso pedonale avviene da via Prade passando per il portico comune (B.C.N.C. ai sub. dal 3 al 8) identificato con il sub.1 (ex mappale 254) e la successiva area di corte identificata con il mappale 1868 (ex mappale 242).

L'appartamento è posto a circa 700 metri dal centro cittadino di Miane (TV) dove sono presenti molti servizi.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Miane(TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 1400, Subalterno 4, via Prade, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani (superficie catastale 69 mq. (totale escluse aree scoperte 69 mq.)), Rendita Euro 316,33 (cfr. con allegato n.02);

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Trattasi di appartamento al piano terra con i seguenti confini (cfr. con allegato n.02 e n.03):

N - esterno m.n. 1868

E - altra u.i. m.n. 256

S - altra u.i. m.n. 1400 sub. 2

W - esterno m.n. 1400 sub. 1 (B.C.N.C. ai sub. dal 3 al 8)
e m.n. 1868

1.4 SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (*cfr. con allegato n.01*), viene venduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con ogni parte comune anche condominiale, accessione, accessorio e pertinenza e con ogni diritto, servitù attiva e passiva, uso, ragione ed azione inerente nonché con tutti i diritti, gli obblighi e le servitù nascenti dalla vendita frazionata di unità facenti parte di un medesimo complesso immobiliare.

Sono inoltre comprese le parti comuni condominiali ai sensi di legge, per i diritti di spettanza dell'unità immobiliare, ed in particolare:

- sul portico identificato con il m.n. 1400 sub. 1 (ex mappale 254), bene comune non censibile ai subalterni dal 3 all'8.

Inoltre il bene, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo,

livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un appartamento al piano terra, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 15/11/2005 repertorio n. 8517/1758, rogante Notaio Anna Favarato iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 22/11/2005 ai nn. 31247/52547 e registrato a Vittorio Veneto al n. 2069 il giorno 21/11/2005 (cfr. con allegato n.01).

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

I beni sono gravati dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni gravanti (cfr. con allegato n.05)

TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
28.05.1998	15827	11401	Atto di CV del 05/05/1998 rep.n. 60527 del Notaio Ferretto G.				
09.01.2002	783	580	Atto di CV del 03/01/2002 rep.n. 17576 del Notaio Brescancin L.				

19.04.2003	16163	11057	Atto CV del 09/04/2003 rep.n. 1682/812 del Notaio Costantino S.				
22.11.2005	52547	31247	Atto CV del 15/11/2005 rep.n. 8517/1758 del Notaio Favarato A.		Sez.B - Fg.4- Mn.1400 - Sub.4	Proprietà	1/1 Esecutato
13.09.2024	33248	24173	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. n. 5469 del 12/07/2024 del Tribunale di Treviso		Sez.B - Fg.4- Mn.1400 - Sub.4	Proprietà	1/1 Esecutato

ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
19.04.2003	16164	3657	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 09/04/2003 rep.n. 1683/813 del Notaio Costantino S.				
(Annotazione n. 1833 del 06/03/2006 (restrizione di beni)e Annotazione n. 2555 del 22/04/2009 di cancellazione totale)							
22.11.2005	52548	12554	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15/11/2005 rep.n. 8518/1759 del Notaio Favarato A.	Veneto Banca Società Cooperati va per azioni	Sez.B - Fg.4- Mn.1400 - Sub.4	Proprietà	1/1

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano terra come indicato nelle allegate planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04). L'accesso pedonale avviene da via Prade passando per il portico comune (B.C.N.C. ai sub. dal 3 al 8) identificato con il sub.1 (ex mappale 254) e la successiva area di corte identificata con il mappale 1868 (ex mappale 242).

L'appartamento è posto a circa 700 metri dal centro cittadino di Miane (TV) dove sono presenti molti servizi.

1.7.1 DIMENSIONI

Le superfici calpestabili dei vani principali ed accessori dell'unità vengono riportate nella seguente tabella:

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.	ALTEZZA
P. Terra	Ingr./Cucina	mq. 19,76	2,60 ml.
P. Terra	Disimpegno	mq. 2,04	2,37 ml.
P. Terra	Camera	mq. 11,21	2,37 ml.
P. Terra	Camera	mq. 8,84	2,37 ml.
P. Terra	Bagno	mq. 3,86	2,28 ml.
			2,37 ml.
P. Terra	TOTALE	mq. 45,71	

Per la disposizione dei locali si rimanda alle planimetrie catastali allegate (cfr. con allegato n.04).

Si è ritenuto di applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne i seguenti coefficienti, in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.

Identificazione dei coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale

- Cf. 1,000 Per i vani principali e per gli accessori diretti, in piena proprietà;

Segue tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dell'unità immobiliare:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Vani principali	mq. 68,65	1,000	mq. 68,65
TOTALE			mq. 68,65

1.7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il solaio interpiano tra piani terra/primo pare costituito da tavolato in legno con sovrastante massetto e pavimento.

Le pareti perimetrali sono formate da muratura in pietra intonacata ambo i lati.

Le pareti tra unità immobiliari sembrano costituite da una muratura in pietra intonacata ambo lati.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio/cartongesso.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

Le pareti di tutti i locali dell'unità immobiliare, tranne quelle piastrellate del bagno, sono finite in semplice intonaco a "civile" e tinteggiate di colore tenue.

Si evidenziano ampie aree interessate da muffa ed umidità, sulle pareti e sui soffitti (cfr. con allegato n. 10).

La parete del locale "cucina" è parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica di piccolo formato.

I pavimenti dei vari locali sono rivestiti con piastrelle ceramiche di medie dimensione tranne la camera matrimoniale che presenta del pavimento di tipo prefinito.

Il bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di piccola dimensione ed è dotato di lavabo, w.c., bidet, doccia.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, realizzato sottotraccia.

In tutti i locali sono installati termosifoni di colore chiaro, posizionati principalmente lungo le pareti perimetrali verso l'esterno.

Si precisa inoltre che la fornitura del riscaldamento non è attualmente possibile in quanto la caldaia è stata dismessa come anche la fornitura dell'acqua calda sanitaria avviene tramite uno scaldabagno elettrico posto nel locale bagno ma anch'esso scollegato e non funzionante.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi scarso.

1.7.3 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che non esiste un certificato.

Secondo i quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Paola Torresan, il sottoscritto Esperto provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica successivamente all'aggiudicazione del bene (previo creazione del libretto di impianto su piattaforma CIRCE da parte di tecnico abilitato).

1.7.4 AREA

L'unità immobiliare non gode di un'area scoperta ad uso esclusivo ma sono ricomprese le parti comuni condominiali ai sensi di legge, per i diritti di spettanza dell'unità immobiliare, ed in particolare:

- sul portico identificato con il m.n. 1400 sub. 1, bene comune non censibile ai subalterni dal 3 all'8 (ex mappale 254).

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'

1.8.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Miane (TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona A (*centro storico*) normata dall'art. 13 delle Norme Tecniche Operative ed inoltre ricade nel Vincolo Paesaggistico della fascia di 150 ml. dei fiumi normata dall'art. 142 let. c) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (*cfr. con allegato n. 06*).

1.8.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Premesso

- che il bene immobile pignorato è costituito da un appartamento al piano terra;

- che l'ultima denuncia catastale risale al 26 maggio 2005;

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio Tecnico "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Miane (TV), lo scrivente ha potuto accertare che in riferimento al bene immobile pignorato risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. C.E. n.103/01 del 19/09/2001 - prot. n. 7658 (*cfr. con allegato n.07*);

2. D.I.A. n. 24/06 del 23/03/2006 (*cfr. con allegato n.07*);

3. Certificato di agibilità n. 103/01 del 05/12/2006 - prot. n. 7827 (*cfr. con allegato n.08*);

1.8.3 DIFFORMITA' RILEVATE

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni Edilizie rilasciate, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Miane (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- Modifiche interne per la realizzazione di alcune contropareti;
- Modifiche prospettiche (spostamento di alcune forometrie);
- Altezze nette interne differenti a quanto autorizzato. In particolare parte del locale bagno, probabilmente per coprire una nuova tubazione della doccia/w.c. è stato realizzato un rialzo di circa 9 cm. di cui è da verificare la sanabilità o la necessità di rimozione;

Si specifica che la planimetria catastale agli atti deve essere aggiornata in quanto non riporta le altezze corrette dei vani bagno, disimpegno e camere.

CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili ai sensi di quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico

ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In base a quanto evidenziato sopra si dovrà quindi provvedere alla regolarizzazione sia della pratica catastale, sia della pratica tecnico-comunale.

A seguito di ulteriore accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Miane (TV), lo scrivente ha potuto quantificare i costi per la sanatoria delle opere realizzate non in conformità.

Si è proceduto come indicato dall'art.36 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - in base al quale in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, si può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso in specie, trattandosi di modifiche interne/prospettiche, il costo degli oneri per la sanatoria (oblazione ai sensi del Testo Unico Edilizia) è stato stimato in circa 2.500,00 Euro (diconsi Euro duemilacinquecento//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria edilizia e paesaggistica, accatastamento) stimabili in circa 5.000,00 Euro (diconsi Euro cinquemila//00).

Si stima il tutto in circa 7.500,00 Euro (diconsi Euro settemilacinquecento//00).

Si precisa che alla luce delle Linee Guida recentemente emanate in attuazione del cosiddetto Decreto "Salva Casa", le modalità operative, per quanto ispirate a criteri generali, possono non risultare pienamente compatibili con le specificità territoriali e con la prassi amministrativa vigente presso le singole amministrazioni comunali.

Pertanto, le indicazioni operative fornite dovranno essere opportunamente concordate con l'Ufficio Tecnico al fine di garantire coerenza con la normativa locale e con le procedure effettivamente applicate.

1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Stato di possesso dell'immobile

1) L'ultimo titolo legittimante il possesso dei beni immobili pignorati è:

- Atto di compravendita del 15/11/2005 repertorio n. 8517/1758, rogante Notaio Anna Favarato iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 22/11/2005 ai nn. 31247/52547 e registrato a Vittorio Veneto al n. 2069 il giorno 21/11/2005 (cfr. con allegato n.01).

Il suddetto titolo legittimante in possesso ha, ovviamente, data certa anteriore alla data del pignoramento.

2) Contratti di locazione:

Non sussistono contratti di locazione in essere come verificato in data 26 giugno 2025 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso (cfr. con allegato n.09).

Stato di occupazione dell'immobile

Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in relazione allo stato di occupazione dell'immobile pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose, dicendo che in base ai documenti raccolti ed ai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è occupata da altra persona senza titolo; la proprietà quale parte esecutata non è stata pervenuta in fase di sopralluogo.

1.10 DIVISIBILITA'

Il bene immobile di cui al LOTTO UNICO è pignorato per le seguenti quote:

- sub. 4 (appartamento): quota di 1/1;

Non necessita la verifica di divisibilità in natura.

1.11 VALUTAZIONE IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle

medesime condizioni di finitura e manutenzione. Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta indicata dal suo valore da stimare. Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto penitenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione o frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati. Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona. Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimations), avendo ogni stima un proprio scopo e ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un

dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile. L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value). Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obbiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali, come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita. Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di

causa, con prudenza e senza costrizioni. Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare ed edilizio. Il valore commerciale o valore di mercato è presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo base dell'asta.

1.11.1 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

L'immobile è stato stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Miane (TV) e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici **"nette calpestabili"**, con unità di riferimento il **"metro quadrato**

commerciale" e come tipologia edilizia il valore di **"fabbricati in stato scarso"**.

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente C.T.U. attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato.

Identificazione	Sup.	Valore	€/mq.
	Lorda	Compravendita	
Abitazione in via San Vito (compravendita 2025 -immobile anno 1962)	mq. 240	€ 100.000,00	416,67
Abitazione in via Campon (compravendita 2025 -immobile anno 2003)	mq.90	€ 80.000,00	888,89

Effettuate le dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali compravendite in zona di immobili simili, considerata l'attuale

difficilissima situazione del mercato immobiliare, lo stato di conservazione del bene discreto, la sua ubicazione, il contesto urbano consolidato, la vetustà ed ogni altro influente elemento, lo scrivente stima il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile di stato di conservazione buono, pari a Euro 650,00.

- Valore complessivo riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile in stato di conservazione normale:

Superficie conv./commerciale x Valore unitario a mq. =

mq.68,65 x Euro/mq. 650,00 = Euro 44.622,50

1.11.2 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il prezzo base d'asta si ottiene dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene;
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa

proprietari ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta;

- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi;
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

Segue tabella per la determinazione del valore di vendita forzata del bene immobile oggetto di stima, al netto delle decurtazioni:

Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro 44.622,50
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3.	Euro -7.500,00
Valore ridotto	Euro 37.122,50
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro -7.424,50
Valore finale di vendita forzata	Euro 29.698,00

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 30.000,00 (diconsi Euro trentamila//00).

Avvertenza:

Ai sensi dell'art. 173-bis disp. Att. c.p.c., sarà onere della parte offerente effettuare, prima della presentazione dell'offerta, ogni verifica sul bene, anche di natura tecnica, edilizia, urbanistica e catastale, a propria cura e spese.



D.O. SCHEDA PER LA PUBBLICITA' STRAORDINARIA

TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 343/2024

* * * * *

LOTTO 1 - SCHEDA PER PUBBLICITA'

BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in
Provincia di Treviso, a Miane (TV) in via Prade civ.8/A.
Trattasi di appartamento al piano terra.

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in
Provincia di Treviso, a Miane (TV) in via Prade civ.8/A.
Trattasi di appartamento al piano terra.

L'accesso pedonale avviene da via Prade passando per il
portico comune (B.C.N.C. ai sub. dal 3 al 8) identificato
con il sub.1 (ex mappale 254) e la successiva area di corte
identificata con il mappale 1868 (ex mappale 242).

L'appartamento è posto a circa 700 metri dal centro
cittadino di Miane (TV) dove sono presenti molti servizi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Miane(TV), Sezione Urbana B, Foglio
4, Particella 1400, Subalterno 4, via Prade, Categoria
A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani (superficie

catastale 69 mq. (totale escluse aree scoperte 69 mq.)), Rendita Euro 316,33 (cfr. con allegato n.02);

CONFINI

Trattasi di appartamento al piano terra con i seguenti confini (cfr. con allegato n.02 e n.03):

N - esterno m.n. 1868

E - altra u.i. m.n. 256

S - altra u.i. m.n. 1400 sub. 2

W - esterno m.n. 1400 sub. 1 (B.C.N.C. ai sub. dal 3 al 8)
e m.n. 1868

SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (cfr. con allegato n.01), viene venduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con ogni parte comune anche condominiale, accessione, accessorio e pertinenza e con ogni diritto, servitù attiva e passiva , uso, ragione ed azione inerente nonché con tutti i diritti, gli obblighi e le servitù nascenti dalla vendita frazionata di unità facenti parte di un medesimo complesso immobiliare.

Sono inoltre comprese le parti comuni condominiali ai sensi di legge, per i diritti di spettanza dell'unità immobiliare, ed in particolare:

- sul portico identificato con il m.n. 1400 sub. 1 (ex mappale 254), bene comune non censibile ai subalterni dal 3 all'8.

Inoltre il bene, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un appartamento al piano terra, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 15/11/2005 repertorio n. 8517/1758, rogante Notaio Anna Favarato iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 22/11/2005 ai nn. 31247/52547 e registrato a Vittorio Veneto al n. 2069 il giorno 21/11/2005 (cfr. con allegato n.01).

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

I beni sono gravati dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni gravanti (cfr. con allegato n.05)

TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
28.05.1998	15827	11401	Atto di CV del 05/05/1998 rep.n. 60527 del Notaio Ferretto G.				
09.01.2002	783	580	Atto di CV del 03/01/2002 rep.n. 17576 del Notaio Brescancin L.				
19.04.2003	16163	11057	Atto CV del 09/04/2003 rep.n. 1682/812 del Notaio Costantino S.				
22.11.2005	52547	31247	Atto CV del 15/11/2005 rep.n. 8517/1758 del Notaio Favarato A.		Sez.B - Fg.4- Mn.1400 - Sub.4		
					Proprietà	1/1	Esecutato
13.09.2024	33248	24173	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. n. 5469 del 12/07/2024 del Tribunale di Treviso		Sez.B - Fg.4- Mn.1400 - Sub.4		
					Proprietà	1/1	Esecutato

ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
19.04.2003	16164	3657	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 09/04/2003 rep.n. 1683/813 del Notaio Costantino S.				

(Annotazione n. 1833 del 06/03/2006 (restrizione di beni)e Annotazione n. 2555 del 22/04/2009 di cancellazione totale)							
22.11.2005	52548	12554	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO del 15/11/2005 rep.n. 8518/1759 del Notaio Favarato A.	Veneto Banca Società Cooperativa per azioni	Sez.B - Fg.4- Mn.1400 - Sub.4		
					Proprietà	1/1	

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE DI CIASCUN BENE CHE LO COMPONE

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento al piano terra come indicato nelle allegate planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04). L'accesso pedonale avviene da via Prade passando per il portico comune (B.C.N.C. ai sub. dal 3 al 8) identificato con il sub.1 (ex mappale 254) e la successiva area di corte identificata con il mappale 1868 (ex mappale 242).

L'appartamento è posto a circa 700 metri dal centro cittadino di Miane (TV) dove sono presenti molti servizi.

L'abitazione, sistemata su un piano fuori terra, ha una superficie calpestabile di circa mq.45,71.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq. 68,65.

L'alloggio in oggetto è composto dai seguenti vani:

P.Terra: Ingr/Cucina, disimpegno, camera, cameram bagno.

Cucina, Pranzo, Sbratta, Sottoscala.

Si precisa inoltre che la fornitura del riscaldamento non è attualmente possibile in quanto la caldaia è stata dismessa come anche la fornitura dell'acqua calda sanitaria avviene tramite uno scaldabagno elettrico posto nel locale bagno ma anch'esso scollegato e non funzionante.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi scarso.

SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Miane (TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona A (*centro storico*) normata dall'art. 13 delle Norme Tecniche Operative ed inoltre ricade nel Vincolo Paesaggistico della fascia di 150 ml. dei fiumi normata dall'art. 142 let. c) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (*cfr. con allegato n. 06*).

- risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. C.E. n.103/01 del 19/09/2001 - prot. n. 7658 (*cfr. con allegato n.07*);

2. D.I.A. n. 24/06 del 23/03/2006 (cfr. con allegato n.07);

3. Certificato di agibilità n. 103/01 del 05/12/2006 - prot. n. 7827 (cfr. con allegato n.08);

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni Edilizie rilasciate, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Miane (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- Modifiche interne per la realizzazione di alcune contropareti;
- Modifiche prospettiche (spostamento di alcune forometrie);
- Altezze nette interne differenti a quanto autorizzato. In particolare parte del locale bagno, probabilmente per coprire una nuova tubazione della doccia/w.c. è stato realizzato un rialzo di circa 9 cm. di cui è da verificare la sanabilità o la necessità di rimozione;

Si specifica che la planimetria catastale agli atti deve essere aggiornata in quanto non riporta le altezze corrette dei vani bagno, disimpegno e camere.

CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili ai sensi di quanto previsto al

punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione

peritale.

In base a quanto evidenziato sopra si dovrà quindi provvedere alla regolarizzazione sia della pratica catastale, sia della pratica tecnico-comunale.

A seguito di ulteriore accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Miane (TV), lo scrivente ha potuto quantificare i costi per la sanatoria delle opere realizzate non in conformità.

Si è proceduto come indicato dall'art.36 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - in base al quale in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, si può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso in specie, trattandosi di modifiche interne/prospettiche, il costo degli oneri per la sanatoria (oblazione ai sensi del Testo Unico Edilizia) è stato stimato in circa 2.500,00 Euro (diconsi Euro duemilacinquecento//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria edilizia e paesaggistica, accatastamento) stimabili in circa 5.000,00 Euro (diconsi Euro cinquemila//00).

Si stima il tutto in circa 7.500,00 Euro (diconsi Euro settemilacinquecento//00).

Si precisa che alla luce delle Linee Guida recentemente emanate in attuazione del cosiddetto Decreto "Salva Casa", le modalità operative, per quanto ispirate a criteri generali, possono non risultare pienamente compatibili con le specificità territoriali e con la prassi amministrativa vigente presso le singole amministrazioni comunali.

Pertanto, le indicazioni operative fornite dovranno essere opportunamente concordate con l'Ufficio Tecnico al fine di garantire coerenza con la normativa locale e con le procedure effettivamente applicate.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in relazione allo stato di occupazione dell'immobile pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose, dicendo che in base ai documenti raccolti ed ai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è occupata da altra persona senza titolo; la proprietà quale parte esecutata non è stata pervenuta in fase di sopralluogo.

Inoltre, da verifiche effettuate, **non sussistono contratti di locazione in essere**, come verificato in data 26 giugno 2025 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso (cfr. con allegato n.09).

VALORE DI VENDITA FORZATA (PREZZO A BASE D'ASTA)

Segue tabella per la determinazione del valore di vendita forzata del bene immobile oggetto di stima, al netto delle decurtazioni:

Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro 44.622,50
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3.	Euro -7.500,00
Valore ridotto	Euro 37.122,50
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro -7.424,50
Valore finale di vendita forzata	Euro 29.698,00

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 30.000,00 (diconsi Euro trentamila//00).

E.0. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

01. Atto di compravendita;
02. Visura catastale;
03. Estratto mappa catastale;
04. Planimetrie catastali;
05. Elenco formalità;
06. Estratto del Piano degli Interventi Comune di Miane (TV);
07. Progetti edilizi legittimanti lo stato di fatto:
autorizzazioni edilizie ed elaborati;
08. Certificato di abibilità/abitabilità;
09. Dichiarazione Agenzia delle Entrate sulla presenza di
contratti d'affitto;
10. Documentazione fotografica;



Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 40 pagine con 10 allegati, unitamente a tutta la documentazione consegnatami in sede di udienza di conferimento d'incarico, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Paese, 12 gennaio 2026

il C. U. incaricato



Cian