

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola Torresan

UDIENZA DEL 10/06/2026

Esecuzione Immobiliare n. 149/2025

a carico della ditta:

- 1) **Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà

INCARICO:

*Lo scrivente, geom. Antonio Meo, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 3472 con studio in Ponzano Veneto, Via Pietro Gobbato, 46, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 21 novembre 2025 dal G.E. Dott.ssa Paola Torresan, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 27 novembre 2025, nella causa di esecuzione immobiliare n. 149/2025 promossa da: **FINN SPV s.r.l.***

<i>Quesito</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>Premesse / determinazione dei lotti</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag.</i>	<i>3</i>
<i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	<i>4</i>
<i>3 – Confini</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>4 – Atto di provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>
<i>6 – Servitù riscontrate</i>	<i>Pag.</i>	<i>7</i>
<i>7 – Aggiornamenti delle verifiche</i>	<i>Pag.</i>	<i>8</i>
<i>8 – Descrizioni degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	<i>8</i>



9 – Attestato Prestazione Energetica	Pag. 12
10 – Disponibilità degli immobili	Pag. 12
11 – Accertamento della destinazione urbanistica	Pag. 13
12 – Potenzialità edificatoria residua	Pag. 13
13 – Verifica della conformità urbanistica	Pag. 13
14 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	Pag. 14
15 – Rapporti Dare/Avere Condominio	Pag. 17
16 – Metodi di stima	Pag. 17
17 – Valutazione degli immobili	Pag. 18

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 149/25 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono riconducibili ad una abitazione a schiera, porzione centrale di complessive 5 unità ciascuna con la propria area scoperta di pertinenza, dotata di garage al piano seminterrato oltre alle parti ed enti comuni e facenti parte di un piccolo agglomerato di remota costruzione e parzialmente riqualificato nel corso degli anni. Siti in Comune di Pieve del Grappa in via San Pio X al civico n. 12, distante circa 1km dal centro storico della frazione di Crespano del Grappa, e nello specifico:

- **abitazione** al piano terra e primo sviluppante una superficie lorda di circa 93,70 mq, dotata di portico sul fronte principale di circa 7,00 mq lordi e area scoperta di pertinenza di 51,00 mq catastali, a cui si accede dal camminamento



comune sfociante sia su via San Pio X sia su via delle Acque;

- **garage** al piano seminterrato (rispetto alla quota di pavimento dell'abitazione) sviluppante una superficie lorda di circa 32,00 mq e dotato di portico di circa 26,00 mq lordi, con accesso dalla Via delle Acque (ubicata alla stessa quota); oltre alla quota di comproprietà proporzionale sui beni comuni non censibili ed ai sensi dell'art. 1117 del C.C. quali camminamenti e area di passaggio pedonale, meglio indicati nei capitoli successivi.

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un UNICO LOTTO.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, il quale comunicava la piena disponibilità dell'occupante, ex coniuge dell'esecutato. Si è proceduto in data 24/02/2026 al sopralluogo per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. Si è inoltre provveduto a richiedere, presso il Comune di Pieve del Grappa la documentazione riferita alle pratiche edilizie archiviate e attestanti la legittimità del complesso ed alla richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito la presenza o meno di eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere. Dai raffronti effettuati a seguito del sopralluogo si è reso necessario confrontarsi con l'ufficio tecnico del Comune per chiedere delucidazioni in merito alle difformità riscontrate (vedi cap.14).



Osservazione alla documentazione agli atti:

Nell'atto di pignoramento non vengono indicate espressamente le parti comuni del fabbricato accatastate con la partita speciale di **Bene Comune Non Censibile**, compiutamente descritte al successivo capitolo.

Si precisa inoltre che gli immobili della presente procedura facevano parte del Comune di Crespano del Grappa, ma con la L.R. n. 2 del 24/01/2019 i comuni di Crespano e Paderno del Grappa si sono fusi nell'attuale **Comune di Pieve del Grappa**.

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 13/02/2026, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visure al C.F. e all. 01.2 planimetrie catastali)

Bene 1 (abitazione con corte esclusiva):

C.F. Comune di Pieve del Grappa - fg. 13

mapp. 2531 sub 36 – zona cens. 1 - cat. A/2 cl. 2, vani 4,5 – sup. cat. 102 mq, escluse aree scoperte 95 mq - R.C.€ 411,57 – Via S. Pio X – piano T e 1

Bene 2 (garage):

C.F. Comune di Pieve del Grappa - fg. 13

mapp. 2531 sub 39 – zona cens. 1 - cat. C/6 cl. 5, cons. 31 mq – sup. cat. 42 mq - R.C.€ 75,25 – Via S. Pio X – piano S1

Oltre alla quota di comproprietà proporzionale ai sensi di legge art. 1117 C.C. e seguenti ed in particolare: (all. n. 01.3 elab. plan. ed elenco sub)

- **mapp. 2531 sub 4** B.C.N.C a tutti i sub, area scoperta camminamento e scale
- **mapp. 2531 sub 5** B.C.N.C a tutti i sub, area scoperta di 12 mq, passaggio



pedonale

L'attuale proprietario ed intestatario catastale è:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 2531 su cui insiste l'intero complesso costituito da più corpi di fabbrica, è altresì censito al CT foglio 13 mapp. 2531 Ente urbano di mq. 2.590 (**all. n. 02 visura C.T.**).

Criticità: *risultano difformità di carattere urbanistico/catastale. (vedi cap. 14)*

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il complesso costituito da più unità e n. 2 corpi di fabbrica indipendenti, nel suo intero **mapp. 2531**, confina a nord con i mapp.li 2511, 2513 e 2509, ad est con il mapp. 2509, a sud con la pubblica via e i mapp.li 3145 e 2538 e ad ovest confina con i mapp.li 2423, 2487, 784 e 785, salvo più esatti. (**all. n. 03**)

L'abitazione con corte esclusiva **sub 36**, al piano terra confina a nord con il sub 4 (BCNC), ad est con il sub 37, a sud con mapp. 2538 e ad ovest con mapp. 785; al piano primo confina a nord e sud con affaccio su area scoperta, ad est con sub 37 e ad ovest con mapp. 785. Il **garage sub 39** al piano interrato confina a nord e ad est con terrapieno, a sud con il sub 4 (BCNC) e ad ovest con il sub 28. (**all. n. 01.3 elab. plan.**)

4) ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti per l'intera quota di proprietà all'esecutato, con atto di compravendita in data 28/11/2006 n. 116984 di rep. Notaio Francesco Imparato in Asolo, registrato in data 01/12/2006 n. 5287 serie 1T, trascritto a Treviso il 02/12/2006 ai nn. 59572/34283. (**all. n. 04 atto di provenienza**)



5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 05.1 Elenco sintetico formalità – All. n. 05.2 certificato notarile – All.

n. 05.3 Nota Trascrizione assegnazione casa

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

- 1) Titolo:** verbale di pignoramento immobili (Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Treviso rep. 2765 del 17/04/2025)

Data: 20/05/2025 **Reg. Gen.** 18875 **Reg. Part.:** 13381

A FAVORE :

FINN SPV S.R.L. con sede in Milano, c.f.: 12244340969, per l'intera quota di proprietà.

Comune di Pieve del Grappa: *Catasto Fabbricati - fg. 13*

part. 2531 sub 36 nat. A/2, cons. 4,5 vani, via S. Pio X – Piano T-1;

part. 2531 sub 39, nat. C/6, cons. 31 mq, via S. Pio X – Piano S1;

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

- 2) Titolo:** provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare
(Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso rep. 6620 del 09/11/2018)

Data: 01/03/2019 **Reg. Gen.** 7804 **Reg. Part.:** 5519

A FAVORE :

Altro intestatario 1

Comune di Crespano del Grappa: *Catasto Fabbricati - fg. 13*

part. 2531 sub 36 nat. A/2, cons. 4,5 vani, via S. Pio X;

part. 2531 sub 39, nat. C/6, cons. 31 mq, via S. Pio X;

A CARICO:



Esecutato 1

ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) Titolo: Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo (atto notarile rep. 116985/32592 del 28/11/2006 notaio Imparato F.)

Data: 02/12/2006 **Reg. Gen.** 59573 **Reg. Part.:** 15397

A FAVORE:

VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Montebelluna, c.f.: 00208740266 per l'intera quota di proprietà

Totale: € 198.000,00 **Capitale:** € 110.000,00

Comune di Crespano del Grappa – fg. 13

Particella 2531 sub 36 e particella 2531 sub 39

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

6) SERVITU' RISCONTRATE

Nell'atto di provenienza gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, le aree scoperte del fabbricato a corpo e non a misura, e con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti, ed in particolare con quelle derivanti dalla proprietà in condominio e dalla convenzione edilizia.

Ed inoltre viene indicato: "...nonchè con la servitù di passaggio e quant'altro pattuito con l'atto di transazione autenticato nelle firme in data 04/06/2002 n. **90981 di mio rep.** (Notaio Imparato F.), registrato a Montebelluna il 13/06/2002 al n. 1189 serie 2 Atti privati, trascritto a Treviso il 27/06/2002 ai nn. 25957-958 / 18308-309, e con la servitù perpetua di uso pubblico gravante parte del sopradescritto m.n. 2531 sub 4, costituita con l'atto autenticato nelle firme in



data 23/08/2005 al n. **110582 di mio rep.** (Notaio Imparato F.) registrato con Modello Unico in data 24/08/2005 al n. 3782 serie 1T. “

Nello specifico, con il primo atto viene accettata la costruzione dei garage in deroga alle distanze legali, realizzando un passaggio sull'area creatasi tra i garage stessi e l'abitazione limitrofa di terzi e costituendo una servitù di passaggio su detta area (**all. n. 06.1**). Con il secondo atto citato, viene costituita servitù perpetua di uso pubblico su parte delle aree destinate a verde pubblico, percorso pedonale e parcheggio pubblico, come da grafici progettuali allegati alla convenzione. (**all. n. 06.2**)

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 13/02/2026 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 20/05/2025 come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche** non riscontrando variazioni, pertanto le medesime risultano aggiornate al **13/02/2026** come da elenco sintetico delle formalità.

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Aspetti generali del compendio: Gli immobili in oggetto sono riconducibili ad una abitazione a schiera – porzione centrale – sviluppata su due piani fuori terra e dotata di scoperto esclusivo sul fronte principale e garage di pertinenza al piano seminterrato. Ubicata in Comune di Pieve del Grappa, precisamente a circa 1 km verso sud dal centro storico di Crespano in via San Pio X al civico n. 12. L'immobile fa parte di un piccolo agglomerato ubicato nei pressi



dell'incrocio tra via San Pio X e via delle Acque e limitrofo all'ex collegio delle suore, composto da più abitazioni risalente ad epoca remota – di cui alcuni ex edifici rustici - parzialmente riqualificato e recuperato nei primi anni 2000; nello specifico il corpo di fabbrica interessato ha subito una ristrutturazione pesante e attualmente presenta una struttura portante mista in muratura e setti in c.a., solaio di calpestio in laterocemento, copertura in legno costituita da travetti e travi portanti con sovrastante tavolato e manto in coppi, tamponature sul prospetto principale di spessore circa 35 cm in laterizio portante, scale di collegamento ai piani in c.a. e rivestite in legno, tamponature interne in laterizio, esternamente finito con intonaco e tinteggiato, lattonerie in rame, i pilastri del portico risultano rivestiti in muratura. Per quanto riguarda il blocco dei garage, gli stessi risultano posti al piano seminterrato rispetto alla quota di pavimento delle abitazioni ma hanno accesso diretto dalla via delle Acque in quanto ubicata ad una quota più bassa rispetto alla via principale; derivanti dalla demolizione di un vecchio fabbricato esistente con ampio scoperto, risultano realizzati con struttura portante in c.a. (travi e pilastri) setti in c.a. verso il terrapieno e solaio di copertura in lastre precomprese.

Il lotto nel suo complesso risulta parzialmente recintato verso le unità di terzi limitrofe, non presentando cancelletti e/o cancelli carrabili condominiali; sono tuttavia presenti le delimitazioni delle varie unità principalmente con muretta in c.a., stanti in ferro e rete metallica. Si evidenzia che l'abitazione in oggetto presenta un solo fronte libero, verso nord, mentre le altre tre facciate sono in aderenza ad altre unità. L'accesso all'unità pignorata avviene esclusivamente attraversando il vialetto pedonale pavimentato con betonelle, collegato sia alla



via San Pio X sia con via delle Acque, mediante cancelletto metallico sulla relativa area scoperta di pertinenza; si segnala che dall'accesso da via San Pio X è presente un piccolo parcheggio per auto e una centrale elettrica (area gravata da servitù pubblica perpetua). I garage risultano comunicanti con la pubblica via, non presentando delimitazioni, e ciascuno è dotato di portico fronte stante il relativo accesso. E' presente inoltre un altro camminamento ubicato tra il blocco garage e le unità di terzi, gravato da servitù, e delle piccole aree destinate a verde comune condominiale.

Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, l'intero fabbricato nel suo assieme risulta in buone condizioni manutentive, non presentando fessurazioni e/o cavillature apparenti tali da poter ipotizzare criticità strutturali.

(foto dalla n. 01 alla 10)

Lotto unico bene 1:

Trattasi di abitazione a schiera con accesso dall'area di pertinenza e nello specifico: al piano terra composta da ingresso su soggiorno e angolo cottura, un bagno e un ripostiglio sottoscala, sviluppante una superficie lorda di circa 48,70 mq e con altezza interna media di circa 2,63 ml, oltre a portico fronte ingresso a doppia altezza e sviluppante una superficie lorda di circa 7,10 mq e la corte esclusiva di mq 51 catastali adibita a giardino e parzialmente pavimentata con betonelle; al piano primo disimpegno, una camera singola, una matrimoniale e un bagno, sviluppante una superficie lorda di circa 45,00 mq e altezze (sotto tavolato) variabili con una minima fronte nord di circa 2,00 ml, massima al colmo di circa 3,94 ml e minima sul fronte sud di circa 2,90 ml. Tutto il piano terra e i bagni sono pavimentati con piastrelle ceramiche così



come i rivestimenti alle pareti dove presenti, le camere e il disimpegno sono pavimentati in legno, le pareti sono finite con intonaco e tinteggiate e sul vano scale è stata messa a risalto una porzione della vecchia muratura per fini estetici; si è inoltre riscontrata la presenza di contropareti in cartongesso sui muri perimetrali in comune con le unità adiacenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno dotati di vetrocamera e piane in marmo, solo la portafinestra di ingresso è dotata di scuri in legno, al piano primo sono presenti anche alcuni velux sulla copertura. Sono presenti gli impianti (autonomi) elettrico, idrico da acquedotto, impianto termico a radiatori e caldaia a gas ubicata esternamente sotto il portico, è presente inoltre un camino che attraversa il disimpegno al piano superiore (rivestito in rame). Si segnala inoltre la presenza di fognatura allacciata alla rete comunale e predisposizione dell'impianto di climatizzazione su entrambi i piani. A seguito di richiesta, l'occupante fornisce allo scrivente il libretto di impianto completo della ricevuta di manutenzione periodica ordinaria eseguita nel 2025. Si presume che gli impianti siano conformi alla normativa vigente all'epoca della loro installazione come da certificati di conformità allegati all'agibilità, e da una verifica speditiva durante il sopralluogo sono risultati funzionanti. L'appartamento si presenta **in buono stato manutentivo**, presentando solo qualche minimo segno di muffa in alcuni locali dovuto presumibilmente ad una scarsa aerazione oltre al sollevamento/distacco di alcuni listelli di legno sul pavimento del piano primo. **(foto dalla n. 16 alla 27)**

Lotto unico bene 2:

Trattasi di garage di pertinenza al piano seminterrato con accesso dalla strada



pubblica sviluppante una superficie lorda di circa 32,00 mq e con altezza media di circa 2,40 ml, dotata di portico di ingresso sviluppante una superficie lorda di circa 26,00 mq. L'accesso è garantito da basculante in lamiera, non motorizzato, risulta pavimentato in battuto di cemento e dotato di impianto elettrico in canalina, è presente una finestratura in alluminio con relativa bocca di lupo. Dal sopralluogo si è rilevato che sono avvenute delle copiose infiltrazioni di acqua sulla giunzione tra il soffitto e il muro di sostegno verso est, e in questa sede non è stato possibile identificarne la causa. Si è riscontrato inoltre che nel sottoscala a ridosso del portico è stato ricavato un locale adibito a contatori comune. **(foto dalla n. 10 alla n. 15)**

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve del Grappa non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico. Considerata la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ipotizza che lo stesso possa avere costi di gestione energetica **medi**. Si presuppone quindi che l'immobile possa rientrare in una delle classi intermedie sotto il profilo del risparmio energetico. L'attestato di prestazione energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente sono attualmente occupati dalla ex compagna dell'esecutato con i due figli minori, in forza del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare. Dall'analisi del certificato notarile e dall'elenco delle formalità, tale sentenza è stata trascritta in data



01/03/2019, anteriormente all'atto di pignoramento ma successiva all'ipoteca di riferimento la cui trascrizione è avvenuta il 02/12/2006 ai nn. 59573/15397, pertanto la stesso **non è opponibile** alla presente procedura.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – ufficio territoriale di Montebelluna – prot. di ingresso n. 39998 del 16/02/2026 – **non risultano** contratti stipulati che riguardano gli immobili oggetto di procedura.
(all. n. 07 comunicazione Agenzia Entrate)

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Pieve del Grappa)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Pieve del Grappa all'interno della **ZTO A n. 24** disciplinata dagli artt. 36.1 e 36.2 delle NTO e risulta classificato come edificio storico testimoniale con relativo **grado di protezione "4"**, disciplinato dall'art. 37 delle NTO. Dalla carta dei vincoli, non risulta soggetto a particolari tutele se non quelle derivanti dal centro storico, come da art. 47.2 delle NTO. **(all. n. 08 estratti e NTO)**

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Pieve del Grappa)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:



- **Concessione Edilizia n. 2000/07 del 14/03/2000** prot. 2284 per i lavori di ristrutturazione edilizia degli edifici ricompresi nel “piano di recupero di edifici rustici ad edifici residenziali”. **(all. n. 09.1)**
- **Concessione Edilizia n. 2000/07V del 23/01/2001** prot. 3283/00 – 814/01 per variante in corso d’opera alla CE 2000/07: aumento volume fabbricato C e variazioni forometriche. **(all. n. 09.2 – altre unità)**
- **Permesso di Costruire n. 105/03 del 10/02/2004** prot. 1479 per rinnovo concessione e relativa variante al fine del completamento dei lavori. **(all. n. 09.3)**
- Domanda per il rilascio del **certificato di agibilità** in data 06/05/2006 prot. 4695, non ottenendo alcun provvedimento di opposizione o diniego e pertanto gli immobili sono agibili per silenzio assenso. **(all. n. 09.4)**

14) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, 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. Tutto ciò premesso:

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dall'art. 34bis del DPR 380/2001 modificato recentemente con il D.L. 69/2024 convertito dalla Legge n. 105/2024.*

Eseguita la sovrapposizione tra i risultati del rilievo e gli elaborati progettuali assentiti, pur tenendo conto delle approssimazioni grafiche tipiche dei progetti dell'epoca, sono emerse le seguenti difformità:

- Realizzazione di contropareti a ridosso dei muri perimetrali laterali (in aderenza con altre unità) e diversa rappresentazione di alcuni spessori dei setti perimetrali;
- Errata indicazione del muro portante a supporto del vano scale e diversa realizzazione degli scalini;
- Indicazione approssimativa delle finestre su copertura (tipo velux);



- Minimo diverso dimensionamento del bagno al piano terra, con eliminazione del locale anti (*modifica consentita ai sensi del REC vigente*);
- Diversa realizzazione dell'altezza minima, al piano primo sottotavolato, del fronte sud in 2,90 ml anziché dei 2,75 ml da progetto; indicazione approssimativa della trave di colmo.
- Al piano interrato, eliminazione della tramezza interna per il ricavo di una cantina nel garage, lieve traslazione del foro finestra, rappresentazione imprecisa del muro di sostegno verso il terrapieno ad est, diversa realizzazione dei pilastri portanti sul portico e realizzazione di un locale contatori comune.

L'immobile deriva da una ristrutturazione pesante e di recupero di un vecchio edificio rurale pertanto non si ravvisano aumenti di superficie e/o volume (*oltre le tolleranze ammesse*) e le difformità rinvenute sono state eseguite presumibilmente in corso d'opera, con particolare riferimento alle modiche delle strutture portanti.

Al fine di valutare la possibile sanatoria delle difformità riscontrate così come meglio rappresentate nell'allegato grafico (**all. n. 10**) ed individuarne i costi, si provvedeva ad un confronto con l'Ufficio Tecnico da cui è emerso che, vista la natura e l'entità degli abusi riscontrati si dovrà procedere con pratica edilizia in sanatoria SCIA ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 ipotizzando prudenzialmente l'oblazione minima di € 1.032,00 oltre a diritti comunali. Per quanto riguarda le spese tecniche quali redazione di pratica edilizia, rilievi e restituzione, predisposizione relazioni ed elaborati grafici, e quant'altro



necessario si ipotizza un costo per circa € 2.500,00 oltre all'aggiornamento delle planimetrie catastali con la rappresentazione esatta dello stato dei luoghi ipotizzando un costo di circa € 800,00 comprensivo di diritti. Per quanto riguarda le "difformità" strutturali, prudenzialmente si ritiene necessario provvedere alla redazione di una attestazione di conformità sismica e/o di un collaudo statico a firma di un ingegnere strutturista da allegare alla pratica di sanatoria, ipotizzando un costo di circa € 1.500,00 salvo più esatti. Complessivamente si ipotizza un costo di **circa € 5.800,00**, oltre oneri di legge e salvo quant'altro dovesse essere necessario a seguito di istruttoria della pratica.

15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO

Sentito l'occupante in merito ad eventuali spese di condominio e tabelle millesimali, non è stato possibile risalire ad alcun conteggio in quanto non risulta costituito alcun condominio. Lo stesso dichiara che la gestione delle minime parti comuni avviene tra i vari comproprietari senza particolari accordi.

16) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

16a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze



analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:

16b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte, anche telematiche e comparabili di recente compravendita anche nello stesso complesso. Si evidenziano quali:

- **elementi incrementali** la sua tipologia indipendente, dotato di un piccolo scoperto privato di pertinenza e il discreto livello manutentivo dell'unità;
- **elementi decrementali** risultano essere principalmente la vetustà del complesso, la necessità di intervenire con pratica di sanatoria per le difformità riscontrate e la verifica degli impianti presenti.

16c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi**. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

17) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente comma 16, integrate



con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO UNICO

Bene 1 (abitazione con corte esclusiva):

C.F. Comune di Pieve del Grappa - fg. 13

mapp. 2531 sub 36 – zona cens. 1 - cat. A/2 cl. 2, vani 4,5 – sup. cat. 102 mq, escluse aree scoperte 95 mq - R.C.€ 411,57 – Via S. Pio X – piano T e 1 –

Bene 2 (garage):

C.F. Comune di Pieve del Grappa - fg. 13

mapp. 2531 sub 39 – zona cens. 1 - cat. C/6 cl. 5, cons. 31 mq – sup. cat. 42 mq - R.C.€ 75,25 – Via S. Pio X – piano S1

I valori sotto indicati ricomprendono le relative quote di comproprietà sui BCNC

Rapporti mercantili:

sup.com. abitazione PT	mq 48,70 x 1,00 =	48,70 mq
sup.com. abitazione P1	mq 45,00 x 1,00 =	45,00 mq
sup.com. portico abit.	mq 7,00 x 0,30 =	2,10 mq
sup.com. garage	mq 32,00 x 0,50 =	16,00 mq
sup.com. portico garage	mq 26,00 x 0,30 =	<u>7,80 mq</u>
Totale		119,60 mq

sup. commerciale area scoperta: applicazione del coefficiente 0,10 fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità e per la parte eccedente applicazione del coefficiente 0,02:

sup. giardino 51,00 mq x 0,10 = 5,10 mq

Complessivamente sup. commerciale: 124,70 mq



Valore di stima all'oggi: = 124,70 mq x 1.150,00 €/mq = **€ 143.405,00**

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) costo pratica edilizia di sanatoria **€ 5.800,00**

Più probabile valore di mercato all'oggi **€ 137.605,00**

2) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% **€ 27.521,00**

Valore vendita forzata **€ 110.084,00**

arr.ti a € 110.000,00 (diconsi euro centodiecimila/00).

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.

Ponzano Veneto, 04/05/2026

L'E.S.

- geom. Antonio Meo –

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 Planimetrie catastali CF,

All. doc. 01.3 Elenco subalterni ed elaborato planimetrico,

All. doc. 02 Visure catastali storiche CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04 Atto di provenienza

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All.doc. 05.2 Certificato Notarile

All.doc. 05.3 Nota trascrizione assegnazione casa familiare

All. doc. 06.1 Estratto atto rep. 90981 (servitù)

All.doc. 06.2 Estratto atto rep. 110582 (servitù)

All. doc. 07 Esito ricerca atti del registro Agenzia Entrate

All. doc. 08 Estratto Piano Interventi e NTO

All. doc. 09.1 Concessione Edilizia n. 2000/07 ed elab. grafici

All. doc. 09.2 Concessione Edilizia n. 2000/07 variante

All. doc. 09.3 Permesso di costruire per rinnovo concessione

All. doc. 09.4 Domanda di agibilità (silenzio assenso)

All. doc. 10 Grafico indicazione di massima delle difformità rilevate

All.doc. 11 Documentazione fotografica

