



CONSULENZA INDUSTRIALE
SERVIZI & ENGINEERING

Albo C.T.U. Tribunale di Treviso - Sez. Industriale n.328
Ministero degli Interni L. 818 n. TV1943 I 00283
Attestato corso art. 10 comma 2 D.Lgs. 494/96
Albo Ingg. Provincia di Treviso n. 1943

Via Portobuffolè 73
31040 Mansuè (TV)
P.IVA 03484280262
Cod.Fisc. DMR VST 68P16 Z133A

Domicilio fiscale: Via Portobuffolè 71 - 31040 Mansuè (TV)

e-mail: studio@dimec.net
Tel./Fax 0422/741215
Cell. 335/6108613

TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N 280/2024 R.G.E.

Promossa da

ESECUTANTE

contro

ESECUTATO

con l'intervento di

INTERVENUTO 1 e INTERVENUTO 2

G.E. Dott. LEONARDO BIANCO

Perizia di stima beni immobili

Perito Estimatore: Ing. Evaristo De Marchi

Mansuè, li 10.01.2026 – 31.01.2026



INDICE

1. OGGETTO DI STIMA	4
1.1 Identificazione catastale	4
1.2 Confini.....	6
1.3 Proprietà e provenienza	6
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	6
2.1 Ubicazione ed accessibilità	6
2.2 Composizione della casa	7
2.2.3 L'abitazione	7
2.2.4 Il bilocale	9
2.3 Impianti	10
2.4 L'area scoperta	11
2.5 Stato conservativo.....	11
3. METODO DI STIMA.....	11
4. PROCEDIMENTO DI STIMA	12
4.1 Formalità pregiudizievoli.....	12
4.2 Destinazione urbanistica	13
4.3 Classificazione del PGRA	13
4.4 Classificazione sismica	13
4.5 Regolarità urbanistica.....	14
4.5.1 Difformità urbanistiche.....	14
4.5.2 Tolleranze costruttive	15
4.5.3 Altri adempimenti a carico dell'aggiudicatario	15
4.5.4 Spese per regolarizzazioni della casa	15
4.6 Vincoli artistici	16



4.7 Servitù.....	16
4.8 Disponibilità.....	16
4.9 Modalità di vendita	16
4.10 Divisibilità in natura	16
5. STIMA.....	16
5.1 Calcolo superficie commerciale	16
5.2 Valutazione	17
5.2.1 Stima del valore di mercato	17
5.2.2 Correzioni di stima.....	18
5.2.3 Stima del valore di vendita forzata.....	18
6. CONCLUSIONI.....	18
ELENCO ALLEGATI	19
7. NOTE DI OSSERVAZIONE ALL'ELABORATO	20
7.1 Integrazione del CTU	20
8. CONCLUSIONI.....	21
ELENCO ALLEGATI	22



Il sottoscritto De Marchi Ing. Evaristo residente a Mansuè (TV) in via Portobuffolè n. 71, iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1943 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Treviso al n. 328 della sez. industriale, in esecuzione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Leonardo Bianco nell'udienza del 12.04.2025 di

s t i m a r e

i beni immobili oggetto di pignoramento dell'esecuzione immobiliare N. 280/2024 R.G.E. promossa da esecutante contro esecutato, con l'intervento di intervenuto 1 ed intervenuto 2, descritti avanti in perizia,

v e r i f i c a t a

la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., costituita dall'atto di pignoramento immobiliare e dalla certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Paolo Talice di Treviso in data 30.10.2024, e l'univoca identificazione dei beni pignorati indicati nell'atto di pignoramento,

a s e g u i t o

di sopralluogo degli immobili, eventi accesso al civico 13 di Via degli Olmi a Oderzo (TV), località Fratta, eseguito in data 03.07.2025, alla presenza del Sig. [REDACTED] (intervenuto quale rappresentante dell'I.V.G. di Treviso, nominato custode dei beni pignorati),

e s p o n e

quanto segue:

1. OGGETTO DI STIMA

Formano oggetto di stima la piena proprietà per la quota di 2/3 e la nuda proprietà per la quota di 1/3 di una casa unifamiliare, con autorimessa, area scoperta e terreno facente parte del sedime stradale di Via Olmi, come di seguito individuati.

1.1 Identificazione catastale

La casa unifamiliare, l'autorimessa e l'area scoperta sono così censite al Catasto dei Fabbricati del comune di Oderzo:

Sezione B - Foglio 1

- Mappale 287, Sub. 3, Via degli Olmi, Piano S1-T, Zona censuaria 2, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale totale 171 mq, Rendita 583,85 €;



- Mappale 287, Sub. 2, Via degli Olmi, Piano S1, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 19 mq, Superficie catastale totale 19 mq, Rendita 51,32 €;
- Mappale 287, Sub. 1, Via degli Olmi n. 13, Categoria F/1, Area urbana di 984 mq.

Il terreno collocato al di là della recinzione, entro il sedime stradale di Via Olmi, è così censito al Catasto Terreni:

- Mappale 962, Ente Urbano, Ha. 0.01.15;
- Mappale 964, Ente Urbano, Ha. 0.00.17.

L'identificazione catastale dei beni non è aggiornata poiché:

- la planimetria catastale che individua l'area urbana (Mappale 287 Sub 1) e l'elaborato planimetrico non tengono conto dello stralcio della porzione ricadente entro il sedime stradale di Via Olmi, identificata dai Mappali 962 e 964, avvenuto mediante frazionamento in data 22.01.2003;
- la casa pignorata è stata ampliata con una superficie coperta aggiuntiva di 40 mq circa;
- sull'area scoperta insiste un magazzino abusivo avente superficie coperta pari a 21 mq circa;
- sia l'ampliamento della casa sia il magazzino non sono stati inseriti in mappa al Catasto Terreni e tanto meno denunciati al Catasto dei Fabbricati;
- la planimetria catastale dell'abitazione e dell'autorimessa non rappresentano le modifiche interne apportate dopo il 21.11.1986, quando sono state denunciate al Catasto dei Fabbricati.

Il G.E. con provvedimento del 23.09.2025 ha disposto che *"le operazioni tecniche [di aggiornamento catastale] indicate dal perito (v. istanza 01/09/2025) saranno eseguite dopo l'aggiudicazione e dopo il versamento del saldo prezzo, con i fondi nella disponibilità della procedura esecutiva, al fine dell'emissione del decreto di trasferimento. Il perito indicherà i relativi costi nella relazione di stima."*

Riguardo alla richiesta del G.E. si evidenzia che in data 28.08.2025 è stato presentato ed approvato un preventivo di 4.081,52 €, comprensivo di diritti catastali, spese tecniche, I.V.A. ed oneri accessori.

A questa spesa, che sarà pagata con i fondi nella disponibilità della procedura esecutiva, deve essere aggiunto il costo a carico dell'aggiudicatario, stimabile in 2.018,48 € circa, compresi diritti catastali, spese tecniche, I.V.A. ed oneri accessori, per la presentazione di un



Tipo Mappale al Catasto Terreni e di una denuncia di variazione al Catasto dei Fabbricati, conseguenti alla demolizione del magazzino abusivo, di cui si dirà in seguito.

1.2 Confini

La casa e l'area scoperta di pertinenza formano un corpo unico insistente sul Mappale 287, confinante con Via Olmi e con i Mappali 286, 427 e 1121, salvo altri e/o variati. I Mappali 962 e 964, come si è detto, fanno parte del sedime stradale di Via Olmi.

1.3 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che all'esecutato sono intestate una quota di 2/3 di piena proprietà ed una quota di 1/3 di nuda proprietà sui beni pignorati che sono ad esso pervenute mediante i seguenti titoli:

- successione legittima in morte del padre, apertasi il 14.01.2001, giusta denuncia n. 41/7 registrata a Treviso il 05.07.2001 ivi trascritta in data 29.10.2002 ai nn. 49209/35659;
- atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 10.03.2005 rep. n. 306019 del notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV) trascritto a Treviso il 30.03.2005 ai nn. 12716/8199.

Si evidenzia:

- che non è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità inerente alla successione legittima in morte del padre, mancato ai vivi in data 14.01.2001;
- che il G.E. in data 10.09.2025 aveva disposto che *"a cura della parte creditrice procedente, siano compiute tutte le attività per ripristinare la continuità delle trascrizioni, colmando la lacuna segnalata dal perito"*.
- che tali attività non sono state compiute, pertanto non risulta ripristinata la continuità delle trascrizioni.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 Ubicazione ed accessibilità

Il bene pignorato è una casa unifamiliare insistente su un lotto di terreno esteso 986 mq circa, avente forma regolare, compatta, collocato al civico 13 di Via Olmi, in località Fratta, una frazione di Oderzo di 1.000 abitanti, sorta ai lati della Strada Regionale SR53 "Postu-



mia", mediante la quale si può raggiungere il centro del capoluogo, distante un paio di chilometri, con l'auto e con i mezzi del trasporto pubblico. A Fratta sono presenti soltanto alcuni beni e servizi essenziali, fruibili in larga misura nella vicina città di Oderzo.

Il giardino antistante la casa è accessibile direttamente da Via Olmi, attraverso un ingresso pedonale, munito di cancello metallico, ed un ingresso carraio, provvisto di cancello metallico scorrevole, motorizzato.

2.2 Composizione della casa

La casa è composta da due corpi di fabbrica: l'abitazione vera e propria, costruita tra il 1974 ed il 1982, ed un bilocale realizzato nel 1997 in aderenza alla parete nord dell'abitazione.

2.2.3 L'abitazione

L'abitazione è disposta su due livelli: piano seminterrato (quota -0,58 m) e piano terra rialzato (quota +1,80 m), collegati da una scala interna ad una rampa. Al piano seminterrato (S=135 mq circa, H=2,08 m) sono presenti alcuni locali accessori: disimpegno con sottoscala, corridoio, due taverne, magazzino, cantina e due w.c. collegati da un secondo disimpegno, e la centrale termica (H=2,11 m), accessibile soltanto dall'esterno mediante una scala a scendere con cinque alzate. Al piano terra rialzato (S=121 mq circa, H=2,88 m) ci sono i locali della residenza vera e propria: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere e bagno. Davanti all'ingresso ed al soggiorno c'è un portico (S=14 mq circa) raggiungibile dal giardino antistante Via Olmi mediante una scala con cinque alzate.

2.2.3.1 Caratteristiche costruttive

L'abitazione ha pareti portanti e di tamponamento in bimattoni di laterizio, solaio di calpestio e di copertura in laterocemento, facciate intonacate e tinteggiate, con presenza elementi rivestiti in mattoni a facciavista (parete e pilastri del portico antistante l'ingresso, canna fumaria esterna e camini), tetto a due falde, manto di copertura in coppi di laterizio, lattonerie in lamiera di rame.

2.2.3.2 Finiture del piano terra rialzato

L'abitazione ha le seguenti finiture:



- pavimento dei locali della zona giorno, disimpegno e bagno compresi, in listoni di legno levigato in opera, pavimento delle camere in parchetti levigati in opera, battiscopa in legno;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (una zona del soggiorno e della cucina ha controsoffitto in cartongesso, con faretti incassati, sopra i pensili della cucina è presente una veletta in cartongesso, con faretti incassati);
- portoncino d'ingresso blindato con finitura in legno pitturato;
- serramenti in legno verniciato con vetrocamera e scuri in compensato marino pitturato; portafinestra del soggiorno scorrevole, con vetrocamera;
- soglie e davanzali in marmo levigato;
- porte interne in legno di vario tipo (ad anta, scorrevoli, a scomparsa), cieche o con specchiatura in vetro satinato;
- pareti del bagno rivestite parzialmente in piastrelle di ceramica;
- sanitari in ceramica smaltata con rubinetti monocomando (è presente una vasca combinata con box idromassaggio)
- scala di collegamento al piano seminterrato in calcestruzzo, rivestita in legno, con corrimano metallico a muro e protezione sull'altro lato con ringhiera metallica

2.2.3.3 Finitura del piano seminterrato

Il piano seminterrato ha le seguenti finiture:

- pavimento in listoni di laminato ad effetto legno, in tutte le stanze ad eccezione dei due bagni e del disimpegno (pavimentati con parchetti levigati in opera) e della cantina (pavimentata in calcestruzzo rivestito in resina), battiscopa in legno;
- pareti e soffitti in genere, intonacati e tinteggiati (la cantina ha pareti in calcestruzzo tinteggiato e soffitto intonacato al grezzo);
- la taverna di minor superficie ha una parete rivestita in roccia e le altre ricoperte parzialmente con doghe di legno;
- la taverna più grande ha pareti intonacate e tinteggiate con inserti in mattoni a facciavista su tre di esse;
- il magazzino ha due pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche e predisposizione per gli allacciamenti di una cucina;



- i due bagni hanno pareti rivestite in piastrelle ceramiche a tutta altezza;
- nella taverna più piccola c'è un caminetto rivestito con tavelle di laterizio, nella taverna più grande c'è una stube rivestita con lastre di pietra;
- foro passavivande tra la taverna grande ed il magazzino (ex cucina), con davanzale in mattoni a facciavista;
- serramenti in legno con vetrocamera protetti con inferriate metalliche esterne;
- soglie e davanzali in marmo levigato;
- portafinestra della taverna grande in legno con vetrocamera;
- porte interne in legno ad un'anta, cieche, o vetrate a scomparsa.

2.2.4 Il bilocale

Il bilocale (S=40 mq circa, Hmin=2,43 m, Hmax=3,19 m) è disposto su un unico piano (quota +0,05 m rispetto al piano di campagna), ad un livello intermedio tra i due piani dell'abitazione, ed è composto da due stanze prive di bagno: pranzo-soggiorno con zona cottura e camera. I bagni sono usufruibili all'interno del piano interrato dell'abitazione, raggiungibile mediante una scaletta interna a tre alzate, che mette in comunicazione il pranzo-soggiorno con i due w.c. del succitato piano seminterrato.

2.2.4.1 Caratteristiche costruttive

Il bilocale ha caratteristiche costruttive simili a quelle dell'abitazione ad eccezione per le cornici delle due falde del tetto, che non sono in laterocemento ma in legno (travetti e tavolato).

2.2.4.2 Finiture

Le due stanze del bilocale hanno le seguenti finiture:

- pavimento in parquet di legno;
- battiscopa in legno;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (parete della zona cottura rivestita in piastrelle di ceramica);
- serramenti in legno verniciato con vetrocamera, portafinestra del soggiorno ad anta, in legno con vetrocamera;
- porte interne in legno di vario tipo (ad anta, o scorrevoli a scomparsa);



- i tre gradini della scaletta che collega il pranzo-soggiorno al disimpegno del piano seminterrato dell'abitazione sono rivestiti in parchetti di legno

2.3 Impianti

La casa è dotata dei seguenti impianti, comuni quasi tutti sia all'abitazione sia al bilocale:

- impianto elettrico con contatore e quadro generale, con suddivisione in più linee luce e forza motrice protette, installato su una parete della taverna più grande del piano seminterrato;
- impianto di allarme (marca Paradox) con sensori sui serramenti;
- impianto di videocitofono (marca Elvox) con apertura del cancello pedonale;
- impianto telefonico;
- impianto di antenna TV digitale-terrestre e parabolica;
- impianto di riscaldamento a termosifoni distribuiti nei vari locali dell'abitazione (portasalviette nei bagni) e del bilocale;
- impianto di riscaldamento a ventilconvettori (marca Electra) nel piano seminterrato, presenti nella taverna più grande e nel corridoio;
- produzione di calore mediante caldaia murale (marca Immergas mod. Victrix 32 kW TT Plus matr. 6882199) da 32,7 kW, funzionante a metano, installata nella centrale termica accessibile dall'esterno mediante una porta in lamiera verniciata munita di fori di ventilazione; nella centrale termica è presente anche un bollitore (marca Thermita mod. BPS 300 SOL, matr. 00227164545, anno 2007) avente capacità pari a 300 litri e potenza assorbita 30 kW (le ultime manutenzioni della caldaia e del bollitore risalgono rispettivamente a maggio 2018 e ad aprile 2012);
- impianto di raffrescamento con diffusore interno (marca Daikin, mod. ATXG35CVMB, anno 2004) installato su una parete del disimpegno della zona notte dell'abitazione ed unità esterna posizionata sulla parete est dell'abitazione;
- impianto idro-sanitario allacciato all'acquedotto, con sanitari in ceramica e rubinetti monocomando;
- impianto fognario recapitante nella fognatura pubblica.



2.4 L'area scoperta

L'area scoperta è estesa attualmente 811 mq circa (aumenterà di 21 mq circa dopo la demolizione del magazzino abusivo di cui si dirà in seguito) ed è sistemata a giardino, con presenza di cespugli ed arbusti ornamentali e piante di medio fusto, davanti all'abitazione ed alla sua destra. Il resto è pavimentato in masselli di calcestruzzo (marciapiedi, percorso pedonale dal cancello pedonale alla scala esterna e percorso carraio dal cancello carraio fino al retro dell'abitazione) o in calcestruzzo (fascia a ridosso del confine nord).

L'area scoperta è delimitata da una recinzione in rete metallica soprastante un muretto in calcestruzzo lungo i confini sud, est ed ovest (ridossata da una siepe di alloro sui due lati ortogonali alla strada) mentre non è dotata di alcun sbarramento lungo il confine nord.

2.5 Stato conservativo

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle stanze del piano rialzato dell'abitazione e del bilocale sono buone; meno buone quelle dei locali del piano seminterrato, dove, al piede di numerose pareti, la tinteggiatura e l'intonaco risultano danneggiati dall'umidità di risalita. Inoltre l'intera facciata rivolta a nord del bilocale è completamente attaccata dalla patina biologica (muschi, alghe e lichenic.).

3. METODO DI STIMA

Uno dei fondamentali principi di estimo afferma che il “valore” di un bene economico dipende dallo “scopo” della stima; ciò significa in sostanza, che in un determinato istante lo stesso bene può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore diversi. Lo scopo costituisce, pertanto, l'elemento indispensabile della stima stessa, in quanto è appunto in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

Nel caso di specie si considera che le quote dei beni saranno oggetto di vendita in procedura competitiva; per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo con stima monoparametrica tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

Con riferimento alle quote pignorate, la stima viene eseguita considerando il valore di mercato ed i fattori di influenza seguenti:

- elementi di deprezzamento dovuto alla sussistenza di vincoli;



- elementi di apprezzamento dovuto a prospettive attuali e future;
- stato dei beni;
- posizione dei beni;
- stato di regolarità edilizia;
- elementi di apprezzamento dovuto ad impianti installati nell'unità immobiliare e considerati parte delle stesse.

4. PROCEDIMENTO DI STIMA

Per l'espletamento dell'incarico sono stati individuati e rilevati i beni, mediante sopralluoghi e verifiche presso gli enti competenti, e gli elementi oggettivi per la determinazione dei coefficienti di decremento, secondo i criteri già indicati, e quindi per la valutazione nella ipotesi di stima.

Oltre agli elementi riportati sopra si sono rilevati i seguenti elementi:

4.1 Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame dalla certificazione notarile fino alla data del 30.10.2024, le quote pignorate attualmente intestate all'esecutato hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) iscrizione del 30.03.2005 nn. 12717/2988: ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo del 10.03.2005 rep. n. 306020 del notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV);
 - a favore: creditore ipotecario, per la quota di 2/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà;
 - importo capitale 100.000,00 €; importo totale 200.000,00 €, durata 20 anni.
- 2) iscrizione del 18.01.2007 nn. 3069/679: ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo del 27.12.2006 rep. n. 316963 del notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV);
 - a favore: creditore ipotecario, per la quota di 2/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà;
 - importo capitale 150.000,00 €; importo totale 300.000,00 €, durata 30 anni.
- 3) iscrizione del 22.10.2019 nn. 40524/6639: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 12.06.2019 rep. n. 1881 del notaio Tribunale di Treviso;
 - a favore: intervenuto 1, per la quota di 1/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà;



- importo capitale 30.338.00 €; importo totale 40.000,00 €;
- 4) trascrizione del 02.08.2023 nn. 29594/21327: verbale di pignoramento immobili del 22.06.2023 rep. n. 330 dell'UNEP Ufficiale Giudiziario di Treviso:
 - a favore: esecutante, per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- 5) trascrizione del 17.09.2024 nn. 33565/24397: verbale di pignoramento immobili del 28.08.2024 rep. n. 1 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso:
 - a favore: esecutante, per la quota di 2/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà.

Le visure ipotecarie aggiornate al 09.01.2026 non hanno evidenziato la pubblicazione di ulteriori formalità pregiudizievoli contro l'esecutato.

4.2 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi vigente nel comune di Oderzo individua il lotto sul quale insiste la casa oggetto di pignoramento in "Zona residenziale di completamento a bassa densità "B3/5_1" disciplinata dagli artt. 35 e 36 delle Norme Tecniche Operative. L'indice di edificabilità fondiaria massimo ($I_f = 1,20 \text{ mc/mq}$) e l'indice di copertura massimo ($I_c = 25\%$) consentirebbero di ampliare il fabbricato esistente ma la configurazione della casa ed il rispetto degli altri parametri urbanistici della zona "B3", in particolare la distanza dalla strada e dai confini, non rendono possibile nessun ampliamento degno di nota.

4.3 Classificazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto delle Alpi Orientali classifica il lotto sul quale insiste la casa in zona a pericolosità idraulica moderata (P1) ed a rischio idraulico medio (R2).

4.4 Classificazione sismica

Il territorio del comune di Oderzo è stato classificato in zona sismica 2 con Delibera della Giunta Regionale n. 244 del 09.03.2021. Nella tavola della "Microzonazione Sismica" comunale il lotto sul quale insiste la casa è classificato all'interno delle "Zone suscettibili di amplificazioni locali $FA = 1.1 - 1.2$ " normate dall'art. 74ter delle Norme Tecniche Operative.



4.5 Regolarità urbanistica

La casa è stata costruita ed abitata in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal o presentati al comune di Oderzo:

- 1) licenza edilizia n. 143 del 17.12.1973 per *"costruzione di fabbricato ad uso abitazione"*;
- 2) concessione edilizia n. 108 del 16.06.1977 per *"recintare la proprietà"*;
- 3) certificato di abitabilità n. 10 del 06.01.1981 con decorrenza dal 16.11.1982;
- 4) concessione edilizia n. 250 del 31.07.1997 per *"ampliamento di fabbricato residenziale e manutenzione straordinaria"*;
- 5) D.I.A. presentata il 22.04.2005 prot. n. 12140 per *"opere di manutenzione straordinaria"*;
- 6) D.I.A. presentata 12.09.2007 prot. n. 23115 per *"modifiche a fabbricato residenziale unifamiliare e modifica recinzione"*.

4.5.1 Difformità urbanistiche

Lo stato dei luoghi non è conforme ai progetti assentiti poiché:

- sono state eseguite varie modifiche interne ai locali del piano seminterrato in parziale difformità dalla D.I.A. del 12.09.2007 (vedi disegni del progetto assentito e quelli del rilievo);
- è stata mutata la destinazione d'uso di alcune stanze del piano seminterrato in parziale difformità dalla D.I.A. del 12.09.2007 (vedi disegni del progetto assentito e quelli del rilievo);
- sono presenti alcune modifiche prospettiche in difformità dalla D.I.A. del 12.09.2007 consistenti in una pensilina con struttura in legno e manto di copertura in coppi installata sopra la porta di accesso alla taverna di maggiori dimensioni (ex autorimessa), non sono state realizzate due finestre, una nella camera del bilocale, l'altra nel corridoio del piano seminterrato, la scala di accesso al portico ha cinque gradini e non sette ed è priva di parapetto;
- nelle vicinanze del bilocale è stato costruito in assenza di titolo abilitativo un magazzino (S=21 mq, Hmin=2,36 m, Hmax=3,00m) con muri portanti e di tamponamento in blocchi di calcestruzzo, tetto in legno a due falde (trave di colmo, falsi puntoni e tavolato) e manto di copertura in coppi di laterizio.



4.5.2 Tolleranze costruttive

Si evidenzia che la superficie coperta della casa nei titoli abilitativi rilasciati nel 1997, 2005 e 2007 risulta uguale a 169,60 mq, inferiore di 5,10 mq a quella dello stato di fatto, uguale a 175 mq: si tratta di un aumento pari al 3,20%. Ai sensi dell'art. 34-bis comma 1-bis del D.P.R. n. 380/2001 tale aumento di superficie coperta non costituisce violazione edilizia, poiché la superficie utile della casa, calcolata con le misure dei titoli abilitativi, risulta sempre compresa tra 100 mq e 300 mq, intervallo di valori che consente un limite del 4% al mancato rispetto della superficie coperta (lett. c dell'art. 34-bis comma 1-bis del D.P.R. n. 380/2001). Costituisce invece violazione edilizia l'aumento di volume di 38 mc circa rispetto a quello assentito con la D.I.A. del 12.09.2007. Tale violazione potrà essere sanata ripristinando il garage all'interno della casa, recuperando in tal modo una volumetria di 26 mq (vedi art. 4bis comma 3 lett. h) delle NTO). I restanti 12 mc potranno essere sanati ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001, in regime di doppia conformità, utilizzando la volumetria della casa non è stata completamente sfruttata.

4.5.3 Altri adempimenti a carico dell'aggiudicatario

Inoltre l'aggiudicatario:

- dovrà ripristinare un posto auto all'interno della casa e ricavare un secondo posto auto sull'area scoperta;
- dovrà destinare ad altro uso la stanza del bilocale adibita a pranzo-soggiorno con zona cottura che ha superficie inferiore a quella di 18 m prevista dall'art. 33.3 del Regolamento Edilizio Comunale;
- dovrà destinare a locali integrativi o di servizio tutti i vani del piano seminterrato che, avendo altezza pari a 2,08 m, non possono essere adibiti al soggiorno di persone;
- dovrà sottoporre al parere dell'ASL il mantenimento dei due bagni del piano seminterrato che hanno altezza utile pari a 2,08 m, inferiore a quella regolamentare pari a 2,40 m;
- dovrà richiedere l'autorizzazione allo scarico a "Piave Servizi S.p.A." di Codognè, l'ente che gestisce la fognatura che passa su Via Olmi;
- dovrà richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la regolarizzazione del passo carraio;

4.5.4 Spese per regolarizzazioni della casa

Ai costi per l'aggiornamento catastale conseguente alla demolizione del magazzino abusivo,



(già quantificati in 2.018,48 € circa), l'aggiudicatario dovrà sostenere quelli per la sua demolizione, per la sanatoria delle modifiche interne e prospettiche, per la sanatoria dovuta all'aumento di cubatura e per quelli inerenti agli adempimenti sopra elencati. Si ritiene che il costo complessivo per queste pratiche possa aggirarsi attorno a 20.000,00 €, compresa I.V.A., spese tecniche, opere edili ed oneri accessori.

4.6 Vincoli artistici

Le verifiche effettuate non hanno evidenziato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

4.7 Servitù

Con atto del 26.10.1971 rep. n. 41061 del notaio Enrico Sartorio di Conegliano è stata costituita servitù di transito, a piedi e con qualunque mezzo, *"lungo l'intero lato sud-ovest per una fascia larga metri quattro, giusta la metà della strada privata ivi esistente, a favore dei lotti ricavati e ricavandi della proprietà della società venditrice, per l'accesso ed il recesso dalla strada Postumia. Per contro godono di analogo diritto di transito su tutte le strade della lottizzazione"*.

4.8 Disponibilità

Il bene pignorato è occupato dall'esecutato e da sua madre.

4.9 Modalità di vendita

Si ritiene che il bene pignorato, per caratteristiche e posizione, debba essere venduto in un unico lotto.

4.10 Divisibilità in natura

Non si ritiene possibile dividere il bene in natura.

5. STIMA

5.1 Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale dei beni pignorati si calcola sommando alla superficie esterna lorda dei vani principali e degli accessori diretti quelle degli accessori indiretti e delle perti-



nenze di ornamento e di servizio moltiplicate per l'indice mercatile superficiale "k" di competenza (rapporto tra il prezzo delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale), come di seguito indicato.

Superficie del piano seminterrato dell'abitazione = 135 mq

Superficie del piano terra rialzato dell'abitazione = 121 mq

Superficie del portico dell'abitazione = 14 mq

Superficie del bilocale = 40 mq

Superficie dell'area scoperta = 832 mq (dopo la demolizione del magazzino abusivo).

Si calcola quindi la superficie commerciale come premesso:

– piano seminterrato dell'abitazione	135 mq x 0,50 =	67,50 mq
– piano terra rialzato dell'abitazione	121 mq x 1,00 =	121,00 mq
– portico dell'abitazione	14 mq x 0,30 =	4,20 mq
– bilocale	40 mq x 1,00 =	40,00 mq
– area scoperta	832 mq x 0,05 =	<u>41,60 mq</u>
		<u>274,30 mq</u>

5.2 Valutazione

5.2.1 Stima del valore di mercato

Per stimare la casa unifamiliare si è svolta una indagine richiedendo notizie a soggetti che conoscono il mercato immobiliare del posto, si è presa visione dei prezzi richiesti per beni simili nei siti internet specializzati e delle quotazioni delle ville e villini (categoria catastale A/7) in stato conservativo normale, riferite al primo semestre 2025, presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Le ricerche effettuate hanno evidenziato che il valore di mercato di case unifamiliari in stato conservativo normale, situate nella frazione di Fratta Di Oderzo, si aggira attorno a 1.300,00 €/mq: pertanto il valore della quota di 1/1 della piena proprietà della casa ammonta a 356.590,00 €.

La percentuale corrispondente al valore dell'usufrutto detenuto dalla madre dell'esecutato nata il 28.03.1940, è uguale al 20% (determinata mediante i coefficienti allegati al Decreto



Ministeriale della Economia e delle Finanze del 27 dicembre 2024 "Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale di interessi").

Pertanto il valore di mercato delle quote pignorate intestate all'esecutato si ottiene deprezzando il valore di mercato sopra determinato come segue:

$$V_m = 356.590,00 \text{ €} \times (1 - 1/3 \times 0,20) = 332.817,33 \text{ €}$$

5.2.2 Correzioni di stima

Si sono determinati i seguenti fattori correttivi di stima:

- una diminuzione del 10% per le problematiche elencate al capitolo 2.5;
- una diminuzione di 26.100,00 € per l'aggiornamento catastale (da eseguire prima e dopo il decreto di trasferimento), la sanatoria delle opere abusive, la demolizione del magazzino e gli adempimenti elencati nel capitolo 3.1.3.

Tenuto conto delle correzioni di stima sopraindicate, il valore di mercato delle quote pignorate, corrispondente a 2/3 di piena proprietà ed a 1/3 di nuda proprietà della casa ammonta a 273.435,60 €.

5.2.3 Stima del valore di vendita forzata

Si ritiene che il valore di vendita forzata competitiva ritraibile nell'ambito di una procedura esecutiva, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità, possa essere stimato deprezzando del 20% il valore di mercato delle quote pignorate ed apportando poi le correzioni di stima sopra indicate. Operando in questo modo si ottiene un valore di 213.528,48 €, che, arrotondato a 214.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata competitiva delle quote pignorate.

6. CONCLUSIONI

In base alle evidenze sopraccitate, alle descrizioni riportate negli allegati, alle analisi condotte utilizzando i criteri di valutazione descritti nei paragrafi precedenti ed alle ricerche di mercato eseguite, si è giunti ad un valore di vendita forzata competitiva delle quote oggetto d'incarico, nelle condizioni di conservazione rilevate alla data del sopralluogo, pari a 214.000,00 € (duecentoquattordicimila/00 euro).



Ritenendo di aver risposto alle richieste del quesito proposto dal G.E., si dimette il presente elaborato (comprensivo di 11 allegati) rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Mansuè, li 10.01.2026

Il perito stimatore
Ing. Evaristo De Marchi

Elenco allegati

- 1) Ortofoto
- 2) Estratto di mappa
- 3) Visura catastale
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Titoli di provenienza
- 7) Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 8) Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 9) Titoli edilizi ed elaborati grafici
- 10) Disegni dello stato di fatto
- 11) Documentazione fotografica



7. NOTE DI OSSERVAZIONE ALL'ELABORATO

La perizia sopra riportata è stata inviata alle parti interessate con le modalità ed in data come di seguito specificato:

- tramite pec in data 12.01.2026 all'Avv. Roberto Feltrin (robertofeltrin@ordineavvocati-treviso.it), legale dell'esecutante
- tramite pec in data 12.01.2026 all'Avv. Lorena Pol (lorenapol@ordineavvocatitrevi-viso.it), legale dell'esecutante
- tramite raccomandata a mano in data 12.01.2026 all'esecutato
- tramite pec in data 12.01.2026 ad IVG Treviso (ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it) custode dei beni
- tramite pec in data 12.01.2026 all'Avv. Mauro De Lucca (maurodeluccal@ordineavvo-ocatitrevi-viso.it), legale dell'intervenuto 1
- tramite pec in data 12.01.2026 all'intervenuto 2 (ven.procedure.cautelari.im-mob@pec.agenziariscossione.gov.it)

Nello spazio testo della pec e nella lettera accompagnatoria della raccomandata è stata inserita la seguente frase: "Viene assegnato alle parti il termine del 27.01.2026 per far per-venire note di osservazione all'elaborato".

Nessuna delle parti interessate ha fatto pervenire note di osservazione all'elaborato entro i termini previsti.

7.1 Integrazione del CTU

A seguito di ulteriori verifiche, la perizia in versione bozza inviata alle parti è stata integrata come segue:

- il punto 4.5.1 (Difformità urbanistiche), al secondo trattino, viene integrato come segue (scritta in corsivo):
 - è stata mutata la destinazione d'uso di alcune stanze del piano seminterrato e *del bilocale* in parziale difformità dalla D.I.A. del 12.09.2007 (vedi disegni del progetto assentito e quelli del rilievo); *si evidenzia in particolare che la stanza del bilocale utilizzata come soggiorno-pranzo con zona cottura ha superficie inferiore a 18 mq e quindi non può avere questa destinazione d'uso;*
- il punto 4.5.2 (Tolleranze costruttive) viene integrato come segue:

Contrariamente a quanto scritto nella bozza di perizia trasmessa alle parti in data 12.01.2026 non costituisce violazione edilizia nemmeno l'aumento di volume di 25 mc circa rispetto a quello assentito con la D.I.A. del 12.09.2007 che risulta pari al 3.50% rispetto a quello del progetto approvato.



Per quanto il punto 4.5.4 (Spese per regolarizzazione della casa) deve essere corretto come segue:

“ modifiche interne e prospettiche e per quelli inerenti agli adempimenti sopra elencati.aggirarsi attorno a 14.000,00 € ...”

e di conseguenza il punto 5.2.2 (Correzioni di stima), al secondo trattino, viene corretto come segue:

“ una diminuzione complessiva di 20.100,00 € per l'aggiornamento catastale (da eseguire prima e dopo il decreto di trasferimento), per la sanatoria delle opere abusive, la demolizione del magazzino e gli adempimenti elencati nel capitolo 4.5.3 (Altri adempimenti a carico dell'aggiudicatario).....il valore delle quoteammonta a 279.453,60 €”

e quindi il punto 5.2.3 (Stima del valore di vendita forzata) viene corretto come segue:

“ si ottiene un valore di 219.528,48 €, che, arrotondato a 220.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata competitiva delle quote pignorate.”

e di conseguenza le conclusioni come riportate avanti.

8. CONCLUSIONI

Viste le integrazioni all'elaborato, le conclusioni dell'elaborato peritale sono le seguenti:

In base alle evidenze sopraccitate, alle descrizioni riportate negli allegati, alle analisi condotte utilizzando i criteri di valutazione descritti nei paragrafi precedenti ed alle ricerche di mercato eseguite, si è giunti ad un valore di vendita forzata competitiva delle quote oggetto d'incarico, nelle condizioni di conservazione rilevate alla data del sopralluogo, pari a 220.000,00 € (duecentoventimila/00 euro).

Ritenendo di aver risposto alle richieste del quesito proposto dal G.E., si dimette il presente elaborato (comprensivo di 14 allegati) rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Mansuè, li 31.01.2026

Il perito stimatore

Ing. Evaristo De Marchi



Elenco allegati

- 1) Ortofoto
- 2) Estratto di mappa
- 3) Visura catastale
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Titoli di provenienza
- 7) Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 8) Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 9) Titoli edilizi ed elaborati grafici
- 10) Disegni dello stato di fatto
- 11) Documentazione fotografica
- 12) Attestazioni, ricevute e consegne invio bozza di perizia alle parti
- 13) Corrispondenze nominative
- 14) Scheda sintetica

