

Dott. geom. **GIORGIO GRANELLO**
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
info@studiogranello.it

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

ing. **MARZIA PAVAN**
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 396/2024

Creditore: [REDACTED]
[REDACTED]

Intervenuti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO UNICO – Chiarano (TV), Via Carbonere Nuove n. 30

VILLETTA UNIFAMILIARE con pertinenze e TERRENO

Giudice dell'esecuzione: dott. Leonardo BIANCO

Esperto stimatore: ing. Marzia Pavan

Udienza di comparizione delle parti: 17/12/2025 ore 11.20



SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI	4
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA	5
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	6
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	7
DIVISIBILITÀ	9
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE	9
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	9
DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	10
Superficie commerciale	13
Finiture, dotazioni e stato conservativo	14
ACCERTAMENTI URBANISTICI	18
CONFORMITÀ EDILIZIA	20
CONFORMITÀ CATASTALE	23
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	24
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	26
ELENCO ALLEGATI	27



PREMESSA

Con provvedimento del 28/05/2025 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Leonardo Bianco nominava la scrivente ing. Marzia Pavan, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, poi inoltrato dalla scrivente in pari data.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, la scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali, a reperire copia dell'atto di provenienza degli immobili pignorati e ad inoltrare in data 10/06/2025 istanza di accesso atti al comune di Chiarano (TV), che veniva evasa dall'Ufficio Tecnico solo il successivo dal 08/09/2025.

Reperito quindi quanto necessario, in accordo con il custode giudiziario nominato veniva disposto per il giorno 23/09/2025 l'accesso presso l'immobile; a seguito di istanza del 15/09/2025 depositata dall'avv. Mauro De Lucca, legale della parte esecutata, l'incombente veniva differito al 30/09/2025; in tale occasione, alla presenza dell'Esecutato 1 e del proprio legale, la scrivente effettuava un sopralluogo presso gli immobili, dove venivano eseguiti gli opportuni rilievi metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare rep. n. 6857 del 20/09/2024 (trascritto il 21/10/2024 ai n.ri RP. 27.515/RG. 37.943) venivano pignorati all'Esecutato 1 per la quota di 3/4 della proprietà e all'Esecutato 2 per la restante quota di 1/4 di proprietà gli immobili identificati come segue:

al Catasto Fabbricati del Comune di Chiarano (TV), Sezione A, Foglio3



- mn. 301 sub. 1 - Via Carbonere Nuove, cat. F/1 (area scoperta) piano T;
- mn. 301 sub. 2 - Via Carbonere Nuove, cat. A/7 – vani 12,5 - piano T-1;
- mn. 301 sub. 3 - Via Carbonere Nuove, cat. C/6 di mq. 13 - piano T;
- mn. 301 sub. 4 - Via Carbonere Nuove, cat. C/6 di mq. 13 - piano T

al *Catasto Terreni del Comune di Chiarano (TV), Foglio 3*

- mn. 391 – terreno di are 30 e di centiare 12.

-O-O-O-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificati al *Catasto Fabbricati del Comune di Chiarano (TV) alla Sezione urbana A, Foglio 3* con i seguenti:

- 1) mn. 301 sub. 1 – categ. F/1 – 1.342 mq – Via Carbonere Nuove Piano T
- 2) mn. 301 sub. 2 – categ. A/7 cl. 2 – 12,5 vani – 296 mq catastali – Rendita € 1.078,10 –
Via Carbonere Nuove Piano T
- 3) mn. 301 sub. 3 – categ. C/6 cl. U – 13 mq – 13 mq catastali – Rendita € 34,24 – Via
Carbonere Nuove Piano T
- 4) mn. 301 sub. 4 – categ. C/6 cl. U – 13 mq – 13 mq catastali – Rendita € 34,24 – Via
Carbonere Nuove Piano T

e al *Catasto Terreni del Comune di Chiarano (TV) al Foglio 3* ai seguenti:

- 5) mn. 391 – semin arbor – ha 00.30.12

I beni risultano catastalmente intestati a:

- ESECUTATO 1 per la quota di proprietà pari a 3/4
- ESECUTATO 2 per la quota di proprietà pari a 1/4





Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]

Confini: il mappale n. **301** confina a NORD con il mn. 253 (commerciale, proprietà di terzi), a EST e SUD con il mn. 391 (terreno pignorato), a OVEST con un fossato che costeggia la viabilità pubblica. Il mn. **391** confina a NORD con il mn. 253 (commerciale, proprietà di terzi) e con il mn. 301 (pignorato), a EST con i mn. 72 e 71 (terreni proprietà di terzi), a SUD con il mn. 255 (residenziale, proprietà di terzi), a OVEST con il fossato che costeggia la viabilità pubblica.

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Con atto di compravendita del notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza (TV) Rep. 17.927 del 21/06/1986 trascritto a Treviso il 30/06/1986 ai n.ri RG 11.025/RP 13.991 l'Esecutato 1 acquistava per la quota indivisa di 1/2 i beni pignorati, all'epoca descritti come un terreno di 4.612 mq con sovrastanti fabbricati, identificato al Catasto Terreni del Comune di Chiarano (TV) con i mn. 301 e 391 del foglio 3 (in atto il fabbricato veniva dichiarato in corso di accatastamento); la restante quota di 1/2 veniva acquistata dal Co-



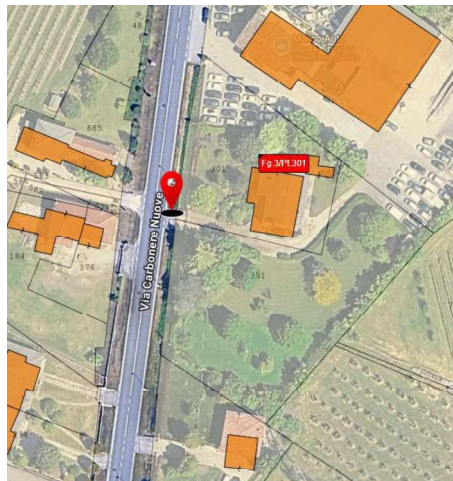
niuge dell'Esecutato 1. Successivamente al decesso del Coniuge, come da denunciata successione di morte atto rep. 3.153/9.990 del 17/11/2016 trascritto a Treviso il 15/01/2018 ai n.ri RG 1.542/RP 1.237, l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 acquisivano il diritto di proprietà sulla quota del de cuius, ciascuno quindi per la quota pari a 1/4 a seguito.

Allo stato attuale l'Esecutato 1 gode quindi del diritto di proprietà sui beni pignorati per la quota indivisa pari a 3/4 ($1/2 + 1/4$), mentre l'Esecutato 2 risulta proprietario della restante quota indivisa di 1/4.

-O-O-O-

UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono situati a Chiarano (TV) nella frazione di Fossalta Maggiore, al civico n. 30 di Via Carbonere Nuove, parte della SP54 che collega Fossalta di Piave con la città di Oderzo.



Estratto di mappa su fotogrammetria area [fonte forMaps]

Trattasi di un fabbricato unifamiliare con garage, magazzino e area scoperta di pertinenza (mn. 301) e del limitrofo terreno a prato (mn. 391), entrambi raggiungibili tramite un ponte carrabile creato per superare il fosso che costeggia Via Carbonere Nuove; la "viabi-



lità interna” del lotto, come si evince dall'immagine sopra riportata, corre per buona parte a cavallo dei due mappali.



Accesso carrabile e pedonale

-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo l'Esecutato 1 ha dichiarato di risiedere nel fabbricato, all'interno del quale è stato rinvenuto del mobilio: per quanto concerne le aree scoperte, si segnala che la porzione nord/ovest del mn. 301 e la porzione nord/est del mn. 391, schematicamente individuate nell'estratto di mappa che segue, **attualmente non risultano nella disponibilità** degli Esecutati.



In rosso le aree pignorate occupate da terzi

Tali aree, infatti, risultano asfaltate e inglobate all'interno dello spazio di manovra e parcheggio dell'attività commerciale insediata nel limitrofo mn. 253, proprietà di terzi; tali



porzioni sono fisicamente separate dal giardino della villa unifamiliare tramite una siepe arborea che copre una recinzione costituita da uno zoccolo in c.a. con sovrastante rete. Sono tuttavia presenti un passaggio pedonale (sul mn. 301) e uno carrabile (sul mn. 391) che consentono il “transito libero” tra i lotti.



Passaggio pedonale (mn. 301) e carrabile (mn. 391) verso il mn. 253

Si precisa che tale occupazione, senza titolo, appare sussistere da almeno un ventennio, come si può facilmente rilevare dalle fotogrammetrie aeree acquisite fin dal luglio 2004.



Fotogrammetrie aeree acquisite nel 2004, 2015, 2017 e 2024 [fonte Google Earth]



Si segnala che la richiesta inoltrata dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso in corso di validità sottoscritti dall'Esecutato 1 e/o dall'Esecutato 2 a carico dei beni pignorati ha dato **esito negativo**. Confermata, quindi, l'occupazione senza titolo delle aree sopra descritte.

-O-O-O-

DIVISIBILITÀ

Sulla scorta delle caratteristiche e titolarità dei beni oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno ricomprendere i beni pignorati in un unico lotto.

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Non sono state rilevate servitù formalmente costituite né a carico né a favore dei beni pignorati.

-O-O-O-

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della certificazione notarile del dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua a Vetere (CE) del 21/10/2024 nonché delle verifiche personalmente eseguite dalla scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE del 10/03/2009 - R.P. 1.635/R.G. 8.286:** ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto del notaio Pasquale Santomauro di Treviso Rep. 141.089/20.447 del 26/02/2009 per l'importo totale di € 450.000,00 a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]), posta a carico dell'Esecutato 1,



in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di proprietà di 1/2 dei beni pignorati, e a carico di un ulteriore soggetto (Coniuge dell'Esecutato 1, deceduto) in qualità di terzo datore di ipoteca per la restante quota di proprietà di 1/2 dei beni pignorati.

- **TRASCRIZIONE del 21/10/2024 - R.P. 27.515/R.G. 37.943:** verbale di pignoramento immobili del 20/09/2024 Rep. 6857 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]) ed a carico dell'Esecutato 1 per la quota di 3/4 di proprietà e dell'Esecutato 2 per la quota di 1/4 di proprietà dei beni pignorati.

-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di una villetta unifamiliare sviluppata su piani sfalsati (mn. 301 sub. 2), circondata da un'ampia area scoperta (mn. 301 sub. 1) su cui insistono n. 2 manufatti ad uso Garage e Magazzino (mn. 301 sub. 3 e 4) e da un ulteriore terreno (mn. 309), indiviso dall'area scoperta dell'edificio; un percorso carrabile, situato a cavallo tra i mn. 301 e 391, collega l'ingresso del lotto dalla SP54 con il giardino, le pertinenze ed il limitrofo mn. 253, proprietà di terzi.

Dal prospetto ovest dell'edificio, il principale, si accede al 1° piano rialzato composto da un ampio Ingresso, una Sala da Pranzo che conduce da un lato alla Cucina, dall'altro al Soggiorno a tutta altezza dove è presente un caminetto ribassato (con sedute ricavate in una sorta di "fossa"); dall'ingresso è possibile poi accedere ad uno Studio, alle scale che conducono al piano terra e al 2° piano rialzato, e consente anche di uscire "sul retro", nella porzione est dell'area scoperta, dove sono collocati il Garage, il Magazzino e un ulteriore manufatto, precario e di carattere temporaneo (presumibilmente ad uso pollaio).



Il piano terra è inoltre accessibile direttamente dall'esterno, tramite una porta collocata sul fronte est che conduce ad una Taverna e da qui ad un Magazzino, un piccolo Ripostiglio sottoscala, a un Bagno/Lavanderia e infine ad un piccolo locale, adibito a Centrale Termica, dove è collocata la caldaia e gli impianti del fabbricato.

Nel secondo piano rialzato un Disimpegno conduce a 2 Bagni e 3 Camere da letto, quest'ultime provviste di due ampie Logge che caratterizzano rispettivamente il fronte ovest (principale) ed est (posteriore) dell'edificio; dal Disimpegno si accede quindi al sottotetto, dove sono stati ricavati una ulteriore Camera da Letto, un Bagno e una stanza adibita a Sala giochi che prospetta direttamente sul Soggiorno del piano inferiore, con il quale è collegato tramite una scala in legno.

Il rilievo metrico svolto nei fabbricati eretti sul mn. 301, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore identificazione degli spazi (Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

Piano	Vano	sup. netta rilevata (mq)	h netta rilevata (cm)
1° RIALZATO	PORTICO	19,56	-
1° RIALZATO	INGRESSO	22,82	277
1° RIALZATO	PRANZO	20,51	270
1° RIALZATO	SOGGIORNO	22,41	403 h _{MED}
1° RIALZATO	CUCINA	13,84	277
1° RIALZATO	STUDIO	7,84	277
2° RIALZATO	DISIMPEGNO	4,55	286
2° RIALZATO	BAGNO 1	7,13	285
2° RIALZATO	BAGNO 2	3,14	286
2° RIALZATO	CAMERA 1	15,04	286
2° RIALZATO	LOGGIA 1	10,06	284 h _{MED}



2° RIALZATO	CAMERA 2	17,37	286
2° RIALZATO	CAMERA 3	8,87	286
2° RIALZATO	LOGGIA 2	8,95	281 h _{MED}
SOTTOTETTO	SALA GIOCHI	34,42	220 h _{MED}
	di cui con h> 190 cm	25,21	
SOTTOTETTO	CORRIDOIO	5,22	263 h _{MED}
SOTTOTETTO	CAMERA 4	16,47	213 h _{MED}
	di cui con h> 190 cm	10,92	
SOTTOTETTO	BAGNO 4	8,52	179 h _{MED}
	di cui con h> 180 cm	5,85	
TERRA	TAVERNA	37,71	208
TERRA	MAGAZZINO	7,15	208
TERRA	RIPOSTIGLIO	2,10	208
TERRA	WC/LAVANDERIA	5,06	206
TERRA	C.T.	3,40	208
TERRA (sub. 3)	GARAGE	13,26	224
TERRA (sub. 4)	MAGAZZINO 2	13,26	226

Le destinazioni d'uso sopra indicate indicano quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Per i locali ricavati nel sottotetto sono state indicate anche le superfici nette per le quali l'altezza minima rispetta le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio (altezza minima di 190 cm per gli spazi di abitazione e di 180 cm per gli spazi accessori/di servizio); nell'area scoperta pertinenziale del mn. 301, in aderenza al Magazzino 2, è presente una tettoia, di carattere temporaneo e precario, presumibilmente un tempo adibita a pollaio.

Completano il lotto l'area scoperta (mn. 301 sub. 1) e l'ampio terreno (mn. 391) posto a sud, adibito a prato con presenza di arbusti e alberi anche ad alto fusto, che di fatto costituisce l'estensione del giardino di pertinenza dell'edificio; la viabilità interna del lotto è posta proprio a cavallo tra i due mappali.



Superficie commerciale

In considerazione delle consistenze rilevate la superficie commerciale del mn. 301 viene approssimata in **294 mq**, determinata come segue:

<i>Superficie lorda</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>totale</i>
VANI PRINCIPALI (1° e 2° RIALZATO)	177,80	1,00	177,80
VANI ACCESSORI COMUNICANTI (PT con h<210 cm)	68,68	0,50	34,34
VANI ACCESSORI COMUNICANTI (SOTTOTETTO)	76,07		
di cui con h> 180 cm (bagno) e 190 cm	52,56	0,60	31,54
VANI ACCESSORI COMUNICANTI (Portico e Logge)	39,17	0,30	11,75
VANI ACCESSORI NON COMUNICANTI (Garage e Magazzino 2)	28,90	0,40	11,56
GIARDINO PERTINENZIALE (sup. cat. mn. 301)	1.342	0,02	26,84
			293,83

A tale superficie vanno poi aggiunti i **3.012 mq** (superficie catastale) di terreno a par-
to/giardino (mn. 391), indiviso rispetto all'area scoperta pertinenziale del fabbricato.

Va tuttavia ricordato che parte delle aree pignorate (i.e. mn. 301 sub. 1 e mn. 391) non risultano attualmente nella disponibilità degli Esecutati, essendo state occupate senza titolo ed annesse all'area scoperta del limitrofo mn. 253, proprietà di terzi; sulla scorta di un rilievo topografico fatto realizzare per conto degli Esecutati e verificato a campione dalla scrivente, si ritiene di poter approssimare l'area scoperta attualmente non disponibile in circa **568 mq** (390 mq riferiti al mn. 301, 178 mq nel mn. 391).



Finiture, dotazioni e stato conservativo

I beni oggetto di pignoramento sono in mediocre stato conservativo, con presenza di muffe, fessurazioni e distacco di intonaco, in alcuni punti particolarmente significativi, come si de seguito meglio si preciserà.

Nel corso del sopralluogo svolto è stato possibile rilevare le seguenti finiture e dotazioni, signorili all'epoca di costruzione dell'edificio:

- **SERRAMENTI** → la porta d'ingresso è in legno con elementi in vetrocemento inglobati in un telaio, anch'esso in legno; le finestre e portefinestre hanno telaio in legno (per buona parte ammalorato) e vetrocamera, con persiane o scuri in legno come elementi oscuranti; alcune forometrie del piano terra sono provviste solo di inferriate (vd. Taverna). Le porte interne sono in legno, alcune con inserti in vetro smerigliato; metallica la porta della C.T.



Particolare porta d'ingresso, finestra e persiana del Soggiorno

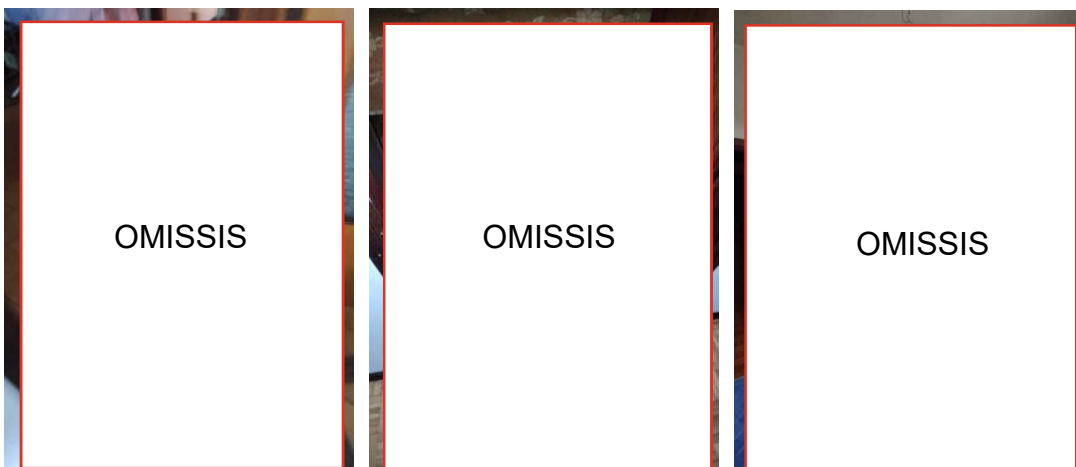
Il Magazzino 2 e il Garage hanno finestre fisse con telaio in c.a. e serramenti metallici per gli ingressi, rispettivamente una porta e un basculante con porta integrata.





Basculante Garage – Porta ingresso e finestra del Magazzino 2

- **RIVESTIMENTI** → i pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche e in cotto, ad eccezione del Disimpegno, delle Camere da letto, della Sala Giochi e del Corridoio dove sono presenti listelli in legno posati a quadri. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, rivestite con piastrelle quelle della Cucina, dei Bagni, del Bagno/Lavanderia e della C.T., con boiserie in legno quelle del Magazzino; il rivestimento del Bagno 1 risulta più recente, presumibilmente per una ristrutturazione del vano.



Sala da pranzo/Cucina – Camera 4 - Bagno 1

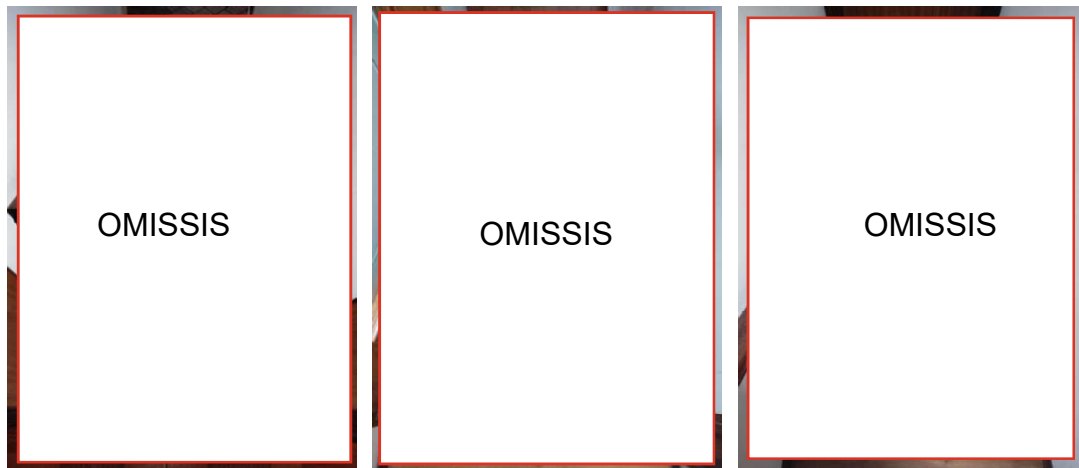
I manufatti esterni (Garage e Magazzino 2) sono costituiti da pannelli prefabbricati in calcestruzzo lasciati a vista, con pavimento in cemento grezzo.





Piano terra

Le scale interne che collegano il piano terra al 1° piano rialzato sono rivestite in marmo, in legno quelle che conducono al 2° piano rialzato e al sottotetto; autoportante in legno la scala presente nel Soggiorno.



Scale interne

Su pareti e soffitti sono visibili, in molteplici punti, gli effetti delle infiltrazioni, alcune delle quali non più attive (come, ad esempio, nello Studio) e di umidità di risalita, con distacchi più o meno evidenti dell'intonaco; particolarmente gravi i segni delle infiltrazioni provenienti dalla copertura, presenti sia all'interno (ad esempio nelle Camere) che all'esterno (vd. Loggia 1) del fabbricato.





Interno: Sala da pranzo e C.T. – Esterno: prospetto nord

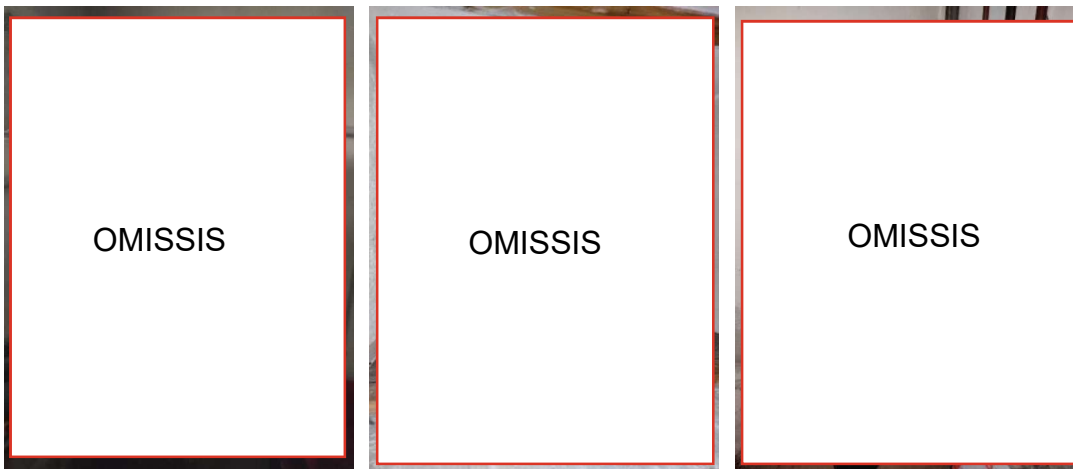


Alcuni particolari delle infiltrazioni presenti su Loggia 1, sul soffitto Camera 2, sul Portico

- **IMPIANTI** → l'alloggio è provvisto di caldaia RIELLO mod. FAMILY CX 35 KIS installata nel 2018 all'interno della Centrale Termica, con radiatori lamellari installati nei vari locali; l'impianto, regolarmente registrato presso la Regione Veneto, è stato mantenuto fino al novembre 2022. Nella Taverna al piano terra è presente una nicchia, accanto al caminetto, all'interno della quale è presente il contatore dell'energia elettrica; si segnala che nel corso del sopralluogo non si è riscontrata presenza di energia elettrica; l'Esecutato 1, interpellato nel merito, ha dichiarato sussistere un guasto a seguito di un recente evento atmosferico. L'edificio risulta collegato alle reti pubbliche per quanto concerne l'approvvigionamento di acqua e di gas metano, mentre lo smaltimento dei



reflui domestici avviene tramite vasche Imhoff; per l'irrigazione del giardino viene utilizzata acqua di pozzo.



-O-O-O-

ACCERTAMENTI URBANISTICI

A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del comune di Chiarano (TV) ha fornito copia dei seguenti provvedimenti:

- **Licenza di costruzione n. 304 del 05/05/1971** per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione;
- **Permesso di Abitabilità n. 304 del 24/08/1977;**
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 74 (richiesta prot. 1327 del 27/03/1986)** per la costruzione di un GARAGE e un MAGAZZINO del tipo prefabbricato; non sono presenti elaborati grafici, ma le modifiche apportate sono *presumibilmente* rappresentate nelle planimetrie catastali dei sub. 3 e sub. 4 presentate il 11/06/1986;
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 177 (richiesta prot. 1705 del 17/04/1986)** per il ricavato di locali ad uso abitazione nel sottotetto (i.e. un soggiorno, una camera e un servizio); non sono presenti elaborati grafici, ma le modifiche apportate sono *presumibilmente* rappresentate dalla planimetria catastale del sub. 2 presentata il 11/06/1986.



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chiarano in data 06/11/2025 (vd. Allegato 6) si evince che i beni pignorati ricadono in Zona Territoriale Omogena "E – Agricola", in "Ambiti di edificazione diffusa-Nuclei residenziali" normati rispettivamente dagli artt. 31 e 33 delle Norme Tecniche Operative, di cui si riporta un estratto:

Art. 33. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza.
3. Gli interventi devono rispettare la seguente disciplina di zona:

<i>altezza massima:</i>	ml. 7,50;
<i>distanza dalle strade:</i>	nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. n. 495/1992). La distanza minima dalla viabilità vicinale, interpodereale o comunque gravata di servitù di pubblico transito è di ml. 10,00;
<i>distanza dai confini:</i>	non inferiore a ml. 5,00;
<i>distanza tra i fabbricati:</i>	non inferiore a ml. 10,00;
<i>raggio minimo:</i>	ml 6,00
<i>distanza minima dai corsi d'acqua pubblici:</i>	ml. 10,00 salvo deroga delle competenti Autorità.
4. Per gli edifici residenziali esistenti compresi entro gli ambiti di edificazione diffusa, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di Superficie Complessiva compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono i «nuclei residenziali» di cui all'art. 13 comma 9 delle Norme di Attuazione del PATI all'interno dei quali sono individuate dei «lotti a SC predefinita» in cui sono ammessi gli interventi di nuova costruzione con un massimo di 180 mq di Superficie Complessiva per ciascun lotto.
6. In tutti gli ambiti di cui al presente articolo il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.

Piano Interventi - Estratto NTO

Parte dei beni ricadono inoltre nelle **fasce di rispetto stradali** (entrambi i mappali) e nelle **fasce di rispetto dagli elettrodotti** (mn. 391), normati dall'art. 22 delle NTO.

-O-O-O-

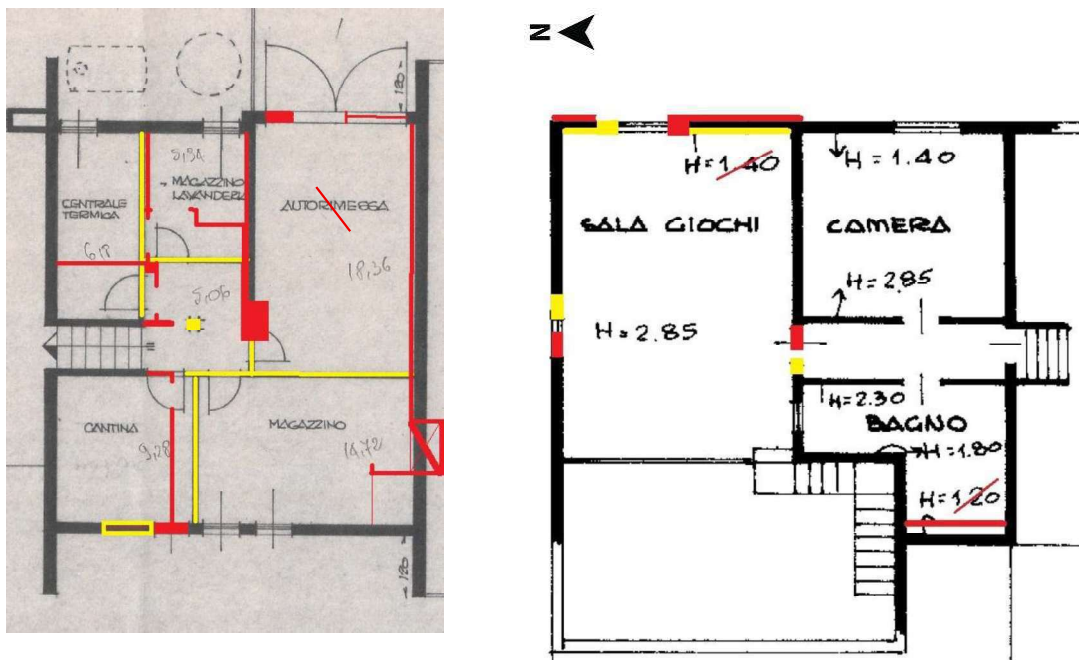


CONFORMITÀ EDILIZIA

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato e lo stato autorizzato (i.e Lic. Costr. n. 304/71 per i piani Terra, 1° e 2° rialzato; planimetrie catastali per il sottotetto e i manufatti esterni, oggetto di Conc. Ed. in sanatoria) ha permesso di rilevare differenze in alcune dimensioni, parte delle quali rientrano nell'ambito delle tolleranze costruttive definite dall'art. 34-bis del DPR 380/2012 (così come modificato e aggiornato con la Legge n. 105/2024 cd. Salva Casa).

Sono state tuttavia rilevate le seguenti difformità:

- **MODIFICA LAYOUT INTERNO** → *al piano terra*: diversa distribuzione degli spazi interni (demolizione e costruzione di pareti divisorie), installazione di una rifodera interna su parete perimetrale sud, creazione di un forno/caminetto (valesana all'esterno), diverso uso dell'Autorimessa (ora uso Taverna), spostamento di un pilastro.

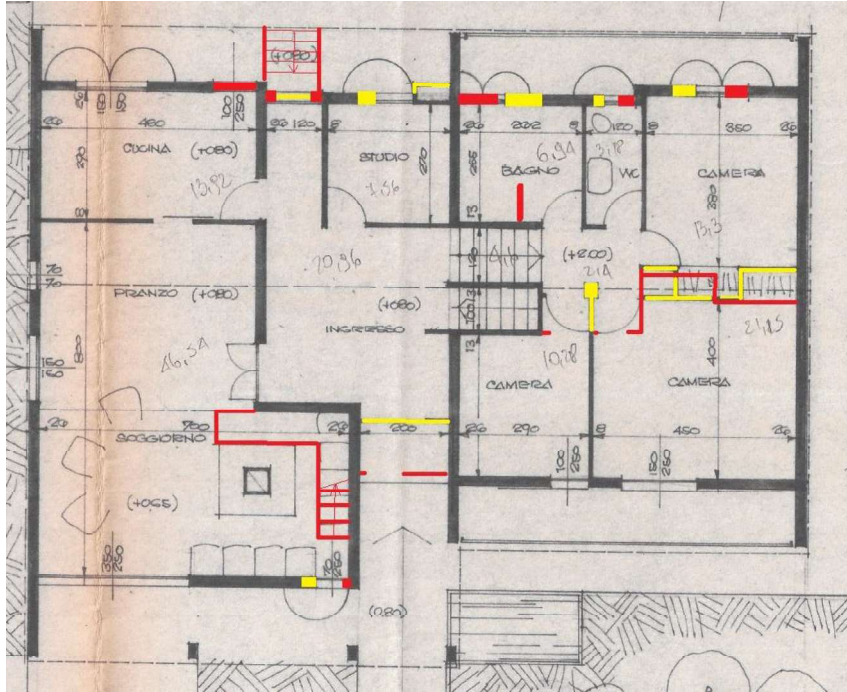


Piano terra e Sottotetto

Al piano 1° rialzato: creazione di una scala esterna (retro del fabbricato) per il collegamento con l'ingresso, e di una scala interna per il collegamento del Soggiorno con il



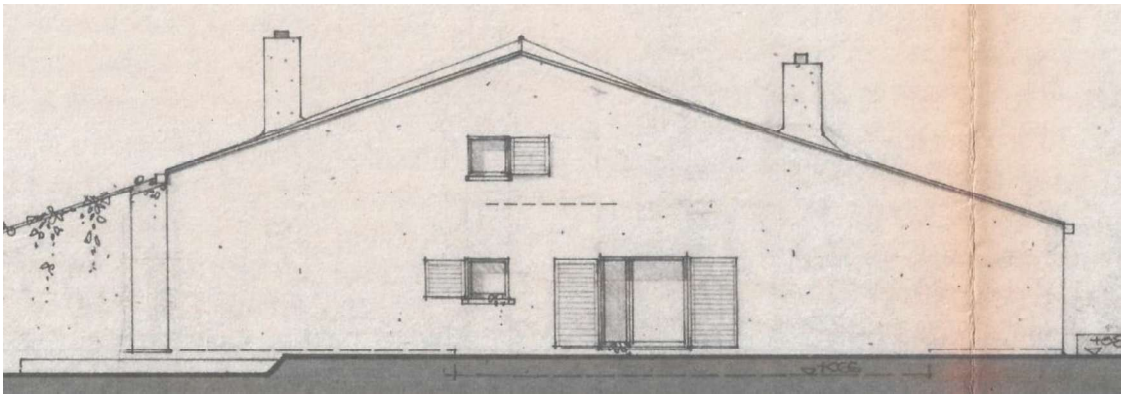
sottotetto; spostamento del serramento in zona Ingresso, con aumento superficie netta di pavimento. Al piano 2° rialzato: spostamento di pareti interne, eliminazione di un pilastro; nel sottotetto: diversa morfologia parete est e lievi modifiche interne.



1° e 2° Piano Rialzato

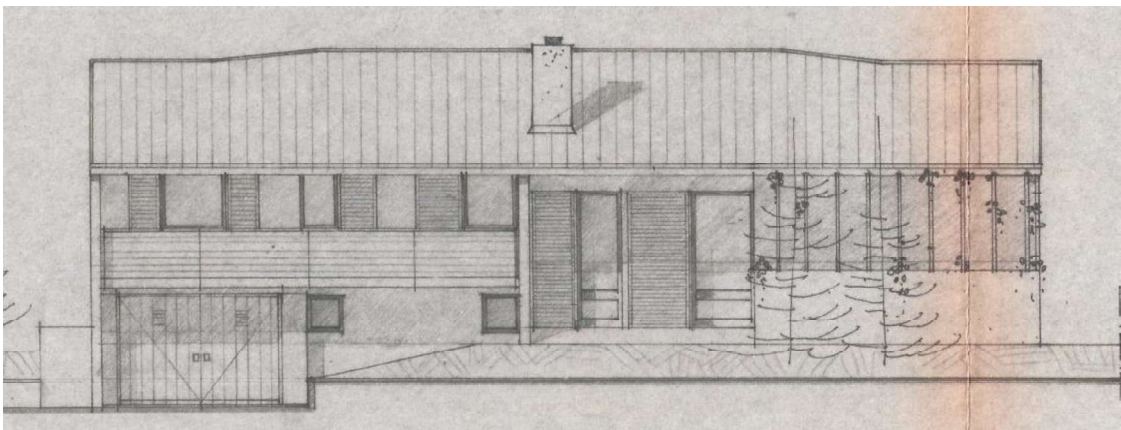
- **MODIFICA FOROMETRIE e PROSPETTI** → molte forometrie risultano variate per forma e dimensione (ad es. finestre del Soggiorno-Sala da pranzo nel prospetto nord; da portone battente a finestra con porta nella Taverna del piano terra; etc.) o per posizionamento (ad es. finestre dei Bagni).





Prospetto nord

Inoltre, il prospetto est è privo del pergolato previsto e autorizzato.



Prospetto est

- **ALTEZZE NETTE INTERNE – VOLUMI** → nella documentazione allegata alla Licenza di Costruire n. 304/71 non è esplicitato il calcolo dei volumi e la tavola grafica non presenta una quotatura completa, nemmeno in riferimento all'unica sezione dell'edificio rappresentata. Tuttavia, facendo riferimento alle prime planimetrie catastali



depositate nel giugno 1986 si potrebbe rilevare che le altezze dello stato di fatto risultano sostanzialmente conformi a quanto indicato nella planimetria catastale del sub. 2 (alloggio) in riferimento ai piani terra, 1° rialzato e sottotetto, mentre il 2° piano rialzato risulta più alto (i.e. 286 cm contro i 278 cm indicati in planimetria), variazione che eccede i limiti di tolleranza costruttiva.

Si ritiene tuttavia che le variazioni rilevate e sopra descritte, realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo e riconducibili, per buona parte, all'epoca di costruzione dell'edificio, possano essere regolarizzate previa presentazione di una *pratica edilizia in sanatoria* e la corresponsione della relativa *sanzione amministrativa (€ 1.032,00 minima, che sarà poi oggetto di verifica ed eventuale richiesta di integrazione da parte dell'Ufficio Tecnico al termine della necessaria istruttoria)*; a tale importo, dovranno poi essere aggiunti i *costi della pratica edilizia* (i.e. diritti segreteria) nonché le *competenze professionali* del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica (che si ritiene di poter forfettariamente quantificare in non meno di **€ 3.000,00** oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali ulteriori spese vive).

-O-O-O-

CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale del sub. 2 (alloggio) non rappresenta correttamente lo stato di fatto rilevato, in quanto si riscontrano variazioni nella distribuzione interna degli spazi (layout), nell'indicazione delle pareti perimetrali (non è rappresentato il disallineamento presente sul fronte est dell'edificio), nella dimensione e posizionamento delle scale interne; manca, inoltre, la scala esterna del prospetto posteriore. Il bene identificato con il mn.



301 sub. 4, condonato come Magazzino, risulta invero accatastato (e rappresentato) come Garage, mentre lo stato di fatto risulterebbe corrispondente con la destinazione edilizia dichiarata.

La regolarizzazione delle planimetrie catastali che, come detto, non rappresentano il reale stato di fatto, comporterà la presentazione di una pratica DOCFA di variazione ad un costo di **€ 70,00/planimetria** quale *tributo catastale* (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente), a cui andranno aggiunte le *competenze professionali* del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica, individuate in non meno di **€ 1.000,00** (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive).

-O-O-O-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente vanno innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche* dei beni, quelle cioè definite dalla superficie commerciale, dalle caratteristiche delle finiture e dotazioni presenti e, in generale, dello stato conservativo rilevato, come già ampiamente descritto ai paragrafi dedicati; vanno quindi valutate le *caratteristiche estrinseche*, come ad esempio la posizione dei beni all'interno dell'ambito territoriale e l'*accessibilità* ai servizi primari (vd. scuole, trasporti pubblici, attività commerciali, etc.).

Nello specifico, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da una villetta unifamiliare di circa 263 mq calpestabili, edificata nella seconda metà degli anni '70 e che rivela essere stata, nel tempo, oggetto di una "normale" manutenzione ordinaria; sono molteplici, infatti, gli interventi di manutenzione straordinaria che si renderanno necessari per ovviare alle criticità evidenziate (ad es. l'umidità di risalita o le infiltrazioni dalla copertura) e per sostit-



tuire le dotazioni e finiture, particolarmente datate e in buona parte degradate.

Da ricordare, inoltre, che parte del fabbricato presenta un'altezza netta interna inferiore a 210 cm (piano terra), che il sottotetto presenta delle porzioni con altezza ridotta (non abitabili) e che il manufatto destinato a Garage ha delle dimensioni tali da risultare, oggi, difficilmente fruibile con tale finalità.

Infine, va ricordato che l'edificio è circondato da un'ampia area scoperta di oltre 4.300 mq, che tuttavia attualmente non risulta per intero nella disponibilità degli esecutati: parte di tali aree, infatti, è stata pavimentata e risulta materialmente annessa allo spazio scoperto della limitrofa attività commerciale, circostanza questa che produce un evidente danno per l'indisponibilità di oltre 560 mq di area di pertinenza, al momento utilizzata, senza titolo, da terzi.

Infine, va considerato che il lotto si colloca nell'ambito agricolo di Fossalta Maggiore, frazione del comune di Chiarano, in una zona non particolarmente servita a ridosso, tuttavia, di una strada provinciale di discreta percorrenza; tuttavia, la possibilità di intervenire sull'edificio residenziale esistente anche con un ampliamento della sua superficie può certamente costituire elemento di valorizzazione del lotto.

Alla luce di tutto ciò, la scrivente ha quindi analizzato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Chiarano al fine di verificare la presenza di beni simili per caratteristiche/finiture, per valutare quindi la capacità del mercato ad accogliere i beni oggetto della presente stima e la loro presumibile appetibilità; si segnala, nello specifico, che la frazione di Fossalta Maggiore presenta al momento una scarsa vivacità. In questo modo è stato quindi possibile individuare il più congruo valore unitario (€/mq commerciale) atto a definire il valore di mercato degli immobili pignorati; si precisa che



nell'individuare tale valore sono già state considerate le attuali condizioni conservative dei beni pignorati e l'incidenza dei costi necessari alla loro regolarizzazione edilizia e catastale, così come già forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

In considerazione quindi di tutto, ciò si ritiene che il più probabile **VALORE di MERCATO dei beni pignorati** possa essere identificato in **€ 230.256,00** determinato come segue:

- RESIDENZIALE (mn. 301) → 294 mq x € 650,00/mq = €191.100,00
- TERRENO (mn. 391) → 3.012 mq x € 13,00/mq = € 39.156,00

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tuttavia, è necessario considerare che i beni pignorati non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita, come l'assenza di garanzia per vizi occulti, la possibile difficoltà a visionare l'immobile, i tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.

Tale aspetto deve pertanto essere considerato al fine di determinare il valore di vendita forzata che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione, che nel caso specifico si ritiene opportuno indicare in -20%.

Pertanto, il **VALORE di VENDITA FORZATA** dei beni pignorati può essere approssimato in **€ 184.000,00 (centottantaquattromila/00 euro)** così ripartito tra i comproprietari:

- QUOTA ESECUTATO 1 (3/4) = € 138.000,00 (centotrentottomila/00 euro)
- QUOTA ESECUTATO 2 (1/4) = € 46.000,00 (quarantaseimila/00 euro)

In fede.

Treviso, 14 novembre 2025



il perito estimatore

ing. Marzia Pavan

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto

Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione edilizia

Allegato 6 - C.D.U.

Allegato 7 - Atto di provenienza

Allegato 8 - Scheda sintetica vendita

